



Bestemmingsplan

Toelichting

Fluwelensingel 86

Vastgesteld



afdeling ruimtelijk beleid en advies
Gouda, 7 januari 2020



Fluwelensingel 86

Verantwoording

Opdrachtgever	Gemeente Gouda Afdeling Ruimtelijk beleid en advies Postbus 1086 2800 AA Gouda		
Opdrachtnemer	CTvision Plataanstraat 14 2803 SW Gouda 06-28062140	i.s.m.	Vamero Woudstraat 33 2802 KK Gouda 06-24185407
Auteur	R. van Meeteren		
E-mail adres	info@vamero.nl		
Website	www.vamero.nl		





Inhoudsopgave

Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	9
1.1 Aanleiding planherziening	9
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	10
1.3 Bij het plan behorende stukken	10
1.4 Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving	12
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	12
2.2 Functionele structuur	12
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	14
Hoofdstuk 4 Beleidskader	15
4.1 Ruimtelijk beleid	15
4.2 Cultuurhistorie	19
4.3 Archeologie	22
4.4 Groen	24
4.5 Verkeer, infrastructuur en parkeren	25
4.6 Welstandsbeleid	27
4.7 Economisch beleid	30
4.8 Woonbeleid	31
4.9 Overige relevante beleidskaders	33
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden	36
5.1 Milieu	36
5.2 Milieu Effect Rapportage	46
5.3 Waterhuishouding	48
Hoofdstuk 6 Planopzet	52
6.1 Feitelijke planopzet	52
6.2 Juridische planopzet	52
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	54
7.1 Economische uitvoerbaarheid	54
7.2 Handhaving	54
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
Bijlagen	55
Bijlage 1 Bomen Effect Analyse	
Bijlage 2 Bodeminformatiekaart	
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek	
Bijlage 4 Natuurtoets	
Bijlage 5 Stikstofonderzoek	
Bijlage 6 Nota beantwoording zienswijzen	



Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding planherziening

De aanleiding voor dit bestemmingsplan is de herontwikkeling van de percelen Fluwelensingel 86 en 86-b met bijbehorende gronden en de zuidelijk hiervan gelegen strook grond. Op de percelen zijn momenteel een kringloopwinkel en diverse verouderde bedrijfspanden aanwezig. Voor deze gronden is een herontwikkelingsplan opgesteld, dat voorziet in de bouw van 24 grondgebonden woningen.

Het plan maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van een groter gebied, genaamd Jan Verzwollezones. De Jan Verzwollezones betreft het gebied dat globaal gelegen is tussen de Goejanverwelledijk, de Fluwelensingel, de Burgemeester Martensstraat en de IJssellaan. Omstreeks 2013 is langs de Goejanverwelledijk het zorgcomplex De Hanepraij gerealiseerd. De herontwikkeling van het gebied ten noorden van het zorgcomplex is in twee fasen opgedeeld. Ten behoeve van de herontwikkeling zijn in 2011 uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld. In de eerste fase zijn de woonstraten De Kwekerij, Manege en Schooltuinen gebouwd. Fase twee betreft de onderhavige locatie. Het plan voor deze locatie is stedenbouwkundig gezien een continuering van wat in fase één is gebouwd. Na realisering van fase twee is de Jan Verzwollezones zuid in zijn geheel getransformeerd naar een woon- en zorgfunctie.

Het is niet mogelijk om het herontwikkelingsplan te realiseren binnen het geldende bestemmingsplan. Om het plan mogelijk te maken moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van de nieuwe woningen op de locatie mogelijk.



Afbeelding entree plangebied (vanaf Fluwelensingel)



Afbeelding globale begrenzing plangebied

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Kort Haarlem, direct ten oosten van het centrum van Gouda, en is ontsloten via de Fluwelensingel. Het plangebied wordt globaal begrensd door de achtererfgrenzen van de bebouwing aan de Fluwelensingel en de Burgemeester Martensstraat, de sloot langs de Zanddijk (gelegen tussen plangebied en de IJssellaan) en de recent gebouwde woonstraten De Kwekerij, Schooltuinen en Manege. In de afbeelding is de globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Het oppervlak van het plangebied bedraagt ca. 6.900 m²

Het noordelijk deel van het plangebied staat bekend als de adressen Fluwelensingel 86, 86a en 86b. In de panden is momenteel onder andere een kringloopwinkel gevestigd. Rondom dat pand zijn parkeerplaatsen en enkele bomen aanwezig. Achter de kringloopwinkel staan nog diverse verouderde bedrijfspanden. In het verleden waren hier een ijzerwarenfabriek en –handel gevestigd.

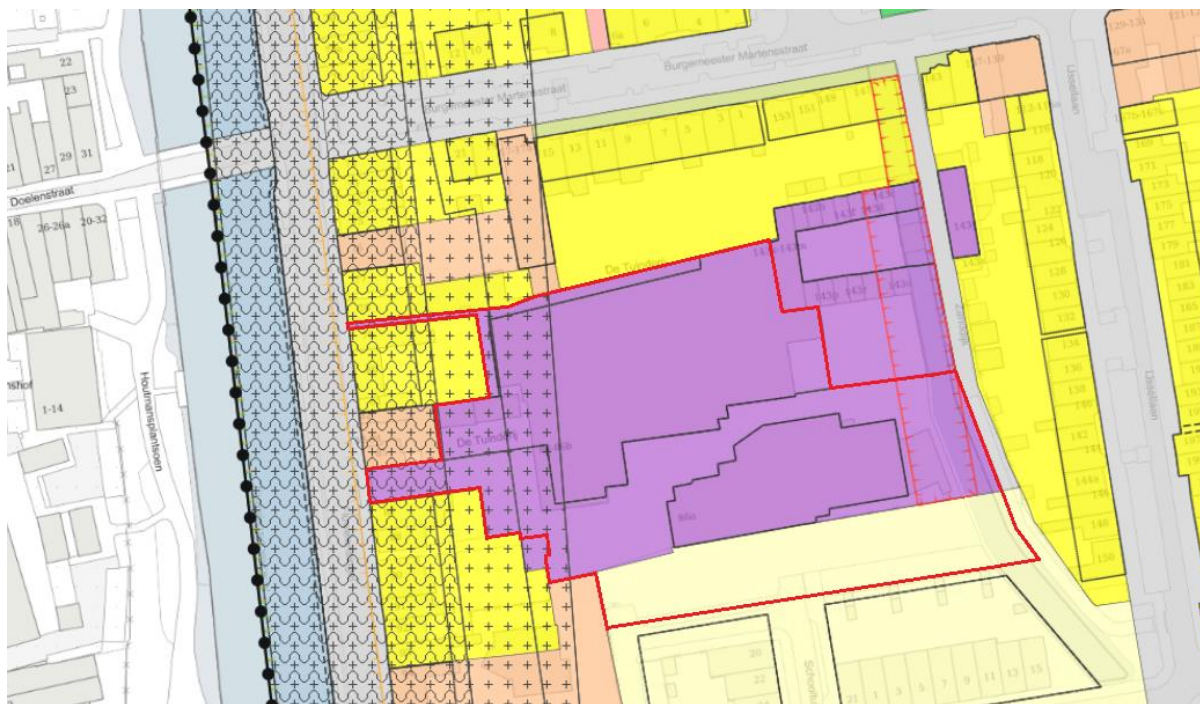
Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost', dat is vastgesteld op 25 mei 2011. Hierin is aan de bebouwing en de bijbehorende gronden de bestemming 'Bedrijf' toegekend. Dit betreft het grootste deel van het plangebied. Ten zuiden hiervan ligt een strook onbebouwde grond. Aan deze strook is met het oog op toekomstige ontwikkelingen de bestemming 'Woongebied 1 – uit te werken' toegekend, vergelijkbaar met de recent ontwikkelde woonstraten De Kwekerij, Manege en Schooltuinen. Op delen van het plangebied gelden tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologie', 'Waarde 'beschermd stadsgezicht', Waterstaat – waterkering'. Deze dubbelbestemmingen gelden in het westelijk deel van het plangebied. Verder bevat het plangebied een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone Molenbiotop'. Hieronder is een uitsnede van de verbeelding van dat bestemmingsplan weergegeven.

In het plangebied gelden tevens de bestemmingsplannen 'Geluidszone Industrierrein Hollandsche IJssel', waarin de gebiedsaanduiding 'Geluidszone – industrie' is toegekend, en de 'Parapluherziening Parkeren', waarin parkeernormen zijn opgenomen.

Het plan voor het realiseren van 24 nieuwe woningen is binnen de geldende bestemmingen niet mogelijk. De bestemming 'Bedrijf' staat immers geen woningen toe en binnen de bestemming 'Woongebied 1 – uit te werken' zijn woningen pas mogelijk na vaststelling van een uitwerkingsplan. De ontwikkeling kan mogelijk gemaakt worden via een bestemmingsplanprocedure. Dit bestemmingsplan dient daartoe.

"Fluwelensingel 86" (vastgesteld)





Afbeelding uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost'

1.3 Bij het plan behorende stukken

Voorliggend bestemmingsplan 'Fluwelensingel 86' bestaat uit een geografische plaatsbepaling (verbeelding) regels en een toelichting. De geografische plaatsbepaling en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan is opgebouwd conform het (wettelijke) model Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) en de binnen de gemeente Gouda gehanteerde standaard. Hoofdstuk 1 tot en met 4 gaan in op de huidige situatie, het relevante beleid, beschrijving van de ontwikkeling en de gebiedsaspecten. Vanaf hoofdstuk 5 tot en met hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de voorgenomen ontwikkelingen en op welke wijze deze in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

2.1.1 Gouda algemeen

Gouda is ontstaan op de plaats waar de rivier de Gouwe uitmondde in de Hollandsche IJssel. De Gouwe is van oorsprong een rivier die zorgde voor de afvoer van water uit het veengebied tussen de Hollandsche IJssel en de Oude Rijn. De huidige loop van de Hollandsche IJssel is in de Romeinse tijd gevormd, over de Gouwe is minder bekend. Ten tijde van het ontstaan van de stad Gouda zal de Gouwe ongeveer zijn huidige loop door de stad al hebben gehad. De Haven is niet de oorspronkelijke Gouwemond, maar een kunstmatige verbinding naast de oude Gouweloop (langs de huidige Spieringstraat).

In 1272 kreeg Gouda stadsrechten. De stad groeide daarna binnen ongeveer 100 jaar uit naar de omvang van de huidige binnenstad (gebied binnen de singels). Deze grootte behield het lange tijd, totdat in de tweede helft van de negentiende eeuw een begin werd gemaakt met de uitbreiding van de stad buiten de singels.

Vanaf de veertiende eeuw begon men met de grootschalige winning van turf als brandstof voor stedelingen en bedrijven. Hierdoor ontstonden plassen die later ten dele weer werden drooggelegd. In de tweede helft van de negentiende eeuw wordt een begin gemaakt met de uitbreiding van de stad Gouda buiten de singels.

De eerste grote stadsuitbreidingen dateren van na 1901. Door de vestiging van nieuwe bedrijven en uitbreiding van de bestaande bedrijven ontstaat een grote behoefte aan arbeiderswoningen.

Het plangebied ligt in de wijk Kort Haarlem. Kort Haarlem is een uitbreidingswijk die voor een groot deel tussen 1900 en 1940 is gebouwd. De Burgemeester Martenssingel vormt het centrale element van het stedenbouwkundig ontwerp van Kort Haarlem. De wijk is grotendeels aangelegd volgens een uitbreidingsplan uit 1908, dat daarna diverse malen is herzien, onder andere in 1918.

2.1.2 Gebiedsspecifiek

Het oostelijke deel van de stadsgracht, de Fluwelensingel, is vanaf de veertiende eeuw tot de twintigste eeuw in ontwikkeling gekomen. Langs de singel ontstond een vrijwel aaneengesloten wand van woon- en werkbebouwing, waarbij de achtererven vaak dienst deden als werkterrein. In de negentiende eeuw vestigen een aantal blekerijen en kleinschalige fabrieken zich in het gebied, die de achtertuinen als erf en bleekveld gebruikten. Begin twintigste eeuw groeide Gouda en haar economie, waardoor nieuwe stadsuitbreiding noodzakelijk werd. Naast het tracé van de oude spoorlijn werd de IJssellaan aangelegd. De tussen IJssellaan en Fluwelensingel gelegen gronden werden verder geïntensiveerd met bedrijvigheid. Achter de statige bebouwing aan de Fluwelensingel ontstond een intensief bebouwd gebied met kleinschalige verharde terreinen.

Rond 1920 werd de buurt Kort Haarlem tussen de Burgemeester Martenssingel en de IJsseldijk gebouwd. De buurt heeft door de Cronjévijver en de Stadskwekerij altijd afstand gehouden tot de Goejanvervelledijk, waardoor er open ruimte langs de dijk behouden is gebleven en een groene entree van de stad is ontstaan. Vroeger liep de Jan Verzwollewetering door het gebied. Deze wetering werd in het plangebied ook wel de Kolfwetering genoemd. De wetering zorgde voor de afwatering van de aanliggende polders. De wetering liep in dit deel parallel aan de Fluwelensingel naar de IJsseldijk. De meest westelijke van de huidige sloten is waarschijnlijk een relict van de Kolfwetering. De sloten in de richting van de Cronjévijver zijn een overblijfsel van de oude polderstructuur. De Cronjévijver is een zogenaamd 'wiel', een kolk die in de zestiende eeuw door een dijkdoorbraak is ontstaan. De verschillende waterelementen hebben allen een geheel eigen karakteristiek.

Plangebied

Het plangebied ligt direct ten oosten van de binnenstad van Gouda, in de oksel van de Fluwelensingel en de Burgemeester Martensstraat. Het gebied wordt ook wel de Jan Verzwollezone genoemd, die zijn naam dankt aan de vroeger aanwezige Jan Verzwollewetering. Van oudsher zijn hier bedrijven gevestigd, waaronder een ijzerwarenfabriek en –handel. Momenteel doen de panden met name dienst als kringloopwinkel.



Afbeelding foto van kringloopwinkel



Afbeelding foto van bedrijfspanden die achter de kringloopwinkel staan

"Fluwelensingel 86" (vastgesteld)



Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

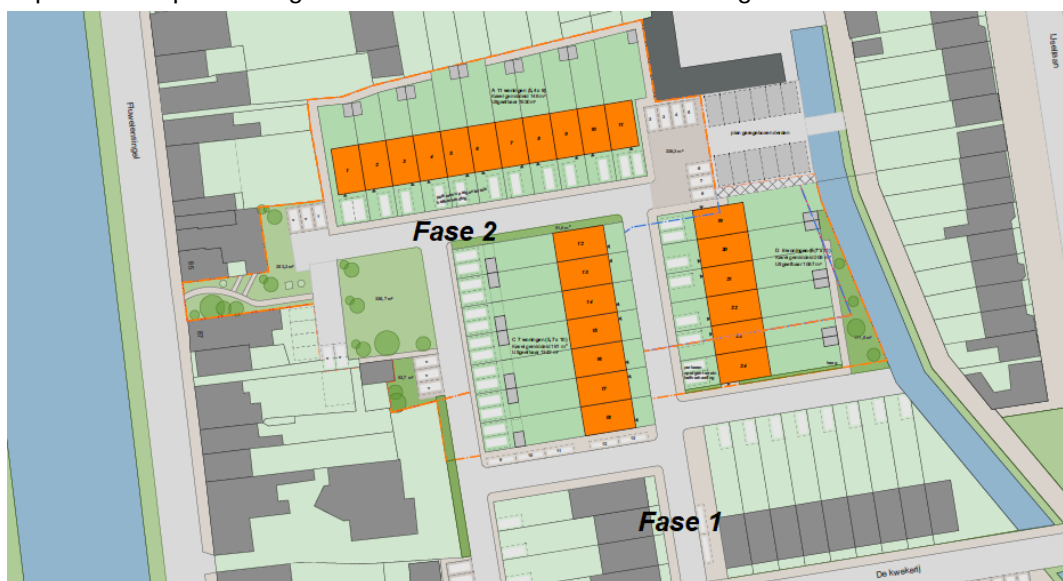
Het plangebied maakt deel uit van het projectgebied Jan Verzwollezone. In januari 2010 heeft de gemeenteraad hiervoor al een stedenbouwkundig programma van eisen vastgesteld. Fase 1 is inmiddels gerealiseerd, bestaande uit het verpleeghuis Hanepraaij, een appartementengebouw en achterliggende rijwoningen die de kavelrichting van de omgeving volgen. Ook is inmiddels een watergang aangelegd tussen de Martenssingel en de Cronjévijver.

Op het schaalniveau van de stad ontstaat door de ligging van de Jan Verzwollezone, direct naast de historische binnenstad en Kort Haarlem, een stedelijk woonmilieu dat de Jan Verzwollezone logisch onderdeel maakt van de omringende stad. Op stedelijk niveau is het plangebied de entree naar de stad vanuit de Krimpenerwaard. De eerste impressie van de stad voor bezoekers en bewoners vanaf de dijk wordt bepaald door de zuidelijke kop van de Jan Verzwollezone met het zorgcomplex als blikvanger. Door omgekeerd de IJsseldijk zichtbaar te maken vanuit het buurtje ontstaat naast een oriëntatiepunt ook het besef van de nabijheid van de Hollandsche IJssel.

Het deel van de Jan Verzwollezone dat nu wordt gerealiseerd (fase 2) is stedenbouwkundig een continuering van wat in fase 1 gebouwd is. De parallel aan de Fluwelensingel en IJssellaan gelegen straten (Schooltuinen en Manege) worden doorgezet in fase 2. Haaks op die straten wordt nog een straat aangelegd, die aan de noordkant de beëindiging vormt van de Jan Verzwollezone. Deze straat heeft geen aansluiting op de Fluwelensingel om de singel niet te belasten met een uitrit die de doorstroming belemmert. De buurt ontsluit daarom op de IJssellaan. In het overgangsgebied tussen Fluwelensingel en de nieuwe buurt worden groen en parkeerplaatsen gerealiseerd voor onder meer de bewoners aan de Fluwelensingel. Bewoners parkeren op straat of in de voortuin. Voor het westelijke bouwblok eengezinswoningen wordt parkeren in de achtertuin mogelijk gemaakt.

Op basis van vastgestelde uitgangspunten is een planontwerp opgesteld. In een eerder planontwerp nam het openbaar groen met 330 m² toe ten opzichte van de huidige situatie. Tijdens de planuitwerking is het gemeentelijk groenbeleid echter gewijzigd. De huidige beleidsambitie is om bij projecten 15% groen te realiseren. Ondanks de eerder vastgestelde uitgangspunten is toch getracht meer groen in het plan te realiseren. Het planontwerp is hierop gewijzigd. In het west- en oostelijk deel van het plangebied en incidenteel langs de rijbaan wordt groen aangelegd, in totaal 13,4% van het gebied. Het plantsoen aan de westkant kan eventueel dienen als verblijfsplek en/of speelruimte voor de buurt. Om het beeld verder te vergroenen worden de parkeerplaatsen (ca. 10,1%) uitgevoerd in halfverharding, zodat groen zijn weg kan vinden. Tevens worden de tuinen voorzien van zwarte aarde, waarbij de verwachting is dat ca. 50% onverhard blijft. Tot slot worden de overgangen tussen privé en openbaar vormgegeven door groene of gebouwde erfscheidingen, die bij de bouw direct worden aangelegd.

Het woonprogramma bestaat uit 24 grondgebonden woningen. De in fase 1 gekozen architectuur is expressief en per woning verschillend. In fase 2 wordt dit doorgezet.



Afbeelding impressie stedenbouwkundige verkaveling

"Fluwelensingel 86" (vastgesteld)

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Ruimtelijk beleid

4.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Door het rijk is op 13 maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De forse bezuinigingsopgave maakt dat er scherp geprioriteerd moet worden. De ambities spelen voornamelijk in op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Hoofddlijn in de structuurvisie vormt de decentralisatie. Het Rijk geeft ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, om zelf beslissingen te nemen en om ruimte te geven aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en in 2012 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat overheden een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting van het bestemmingsplan moeten motiveren. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe laddersystematiek geldt.

Het doel van de motivering op grond van de Ladder is een zorgvuldige afweging bij ruimtelijke besluiten waardoor zuinig ruimtegebruik wordt bevorderd en overprogrammering en leegstand worden tegengegaan. Het besluit voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke ordening. De toetsing aan de Ladder kan bij het opnemen van uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan overigens doorschuiven naar de fase van de vaststelling van het uitwerkings- of wijzigingsplan.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet een motivering bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. De aard en de omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging (van de behoefte) moet worden gemaakt. Wanneer het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet het bestemmingsplan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De Ladder is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke besluiten van de decentrale overheden, waaronder het bestemmingsplan.

De voorgenomen ontwikkeling ligt binnen bestaand bebouwd gebied en kan worden gezien als herstructureringslocatie waarbij een nieuwe invulling wordt gegeven aan deels verouderde bedrijfsgebouwen. Door deze ontwikkeling wordt verpaupering voorkomen. Bovendien voorziet de ontwikkeling in een lokale en regionale behoefte aan extra woningen in een gewenst woonmilieu. Het project is regionaal afgestemd door middel van opname in de regionale woningbouwlijst.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met één van de nationale belangen. De ladder voor duurzame ontwikkeling is doorlopen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

4.1.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsbeleid

Op 20 februari 2019 is het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland vastgesteld. Dit Omgevingsbeleid omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving en bestaat uit twee kaderstellende instrumenten, te weten de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening, welke op 1 april 2019 in werking zijn getreden. In de programma's Ruimte en Mobiliteit is beschreven hoe de provincie haar beleid wilt realiseren.

Met het omgevingsbeleid streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geeft de provincie richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de maatschappelijke en provinciale opgaven.

Provinciale Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie vervangt de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en de volgende (wettelijke verplichte) (beleids)visies: Duurzaamheid en Milieu, Cultureel Erfgoed en Basisvoorzieningen Cultuur, regionale economie en energie, Groen en het Programma Groen. Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet.

De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- de introductie op het omgevingsbeleid, waarin opgenomen de kaartbeelden en beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur;
- de ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: ambities en sturing, dat een uitnodigend perspectief bevat en geen eindbeeld, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven;
- een beschrijving van de omgevingskwaliteit, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving, die via de digitale raadpleegomgeving toegankelijk zijn.

Zuid-Holland is in meerdere opzichten strategisch gelegen en we leven in een tijd van grote ingrijpende veranderingen. Globalisering, klimaatverandering, demografische trends en nieuwe technologie zorgen voor een ongekende dynamiek. Zuid-Holland is extra kwetsbaar voor al deze veranderingen. De richting van de Omgevingsvisie is duidelijk: een sterk, slim en schoon Zuid-Holland. De provincie wil die stap samen andere partners zetten.

De provincie wil meer ruimte en vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provinciale ambities zijn de kaders waarbinnen zij ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. De zes ambities van de Omgevingsvisie zijn:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid sluit zij aan op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. De omgevingskwaliteit bestaat uit de volgende onderdelen:

1. een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland;
2. een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit;
3. een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid, die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptatie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie, energievoorziening.

Het Omgevingsbeleid is gericht op het voortdurend werken aan een goede omgevingskwaliteit. In dat kader implementeert de provincie een beleidscyclus en ontwikkelt zij een monitoringssystematiek.

Provinciale Omgevingsverordening

De provinciale Omgevingsverordening maakt deel uit van het provinciale omgevingsbeleid, dat op 20 februari 2019 is vastgesteld. De Omgevingsverordening bevat regels ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze regels hebben elk een werkingsgebied, welke is weergegeven op de bijbehorende kaarten. Hieronder is in gegaan op de aanduidingen op de kaart en bijbehorende regels die relevant zijn voor het plan.

- Regionale waterkering

Het plangebied ligt voor een klein deel binnen de aanduiding 'regionale waterkering (klasse III)'. De regels verwijzen echter naar de legger van de waterbeheerder. Uit de legger van het Hoogheemraadschap blijkt de regionale waterkering nagenoeg op dezelfde locatie te liggen. Op de verbeelding is aan de regionale waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' toegekend waar beschermingsregels gelden, welke is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

- Ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).

Op de verschillende deelkaarten van de kwaliteitskaart bevat het plangebied de volgende aanduidingen:

- laag van de ondergrond:
 - rivierdeltacomplex;
 - rivierklei en veen.

Het richtpunt voor deze aanduidingen is:

- ontwikkelingen in het riviereengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

- laag van de stedelijke occupatie:
 - Dorpen en steden;
 - Bouwwerken voor energie-opwekking (niet relevant);

De volgende richtpunten voor 'Dorpen en steden' zijn relevant voor het plan:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.

Het plan voorziet in de herontwikkeling van twee bedrijfsperven direct ten oosten van de historische binnenstad naar 24 grondgebonden woningen. Het herontwikkelingsplan sluit aan op de identiteit en de kenmerken van de stad. In hoofdstuk 3 is beschreven op welke wijze daar invulling aan is gegeven. Bij de planontwikkeling zijn de waardevolle elementen en de bestaande stedenbouwkundige hoofdstructuur van het gebied als uitgangspunt gehanteerd. Via de bestaande entree aan de Fluwelensingel blijft de verbinding tussen het plangebied en de historische binnenstad behouden.

- Stedelijke ontwikkelingen

Het plangebied ligt binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het BSD. Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. Deze ladder is van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Uit de overzichtsuitspraak ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking (d.d. 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt maar alleen een planologische functiewijziging, in beginsel niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken indien die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075 (Amersfoort)). Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was (uitspraak van 1 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1503 (Zundert)).

Dit herontwikkelingsplan voorziet in een transformatie van twee bedrijfspercelen naar wonen. Omdat het plan eventueel zou kunnen worden aangemerkt als nieuw stedelijke functie, is zekerheidshalve de laddertoets doorlopen. Het bestemmingsplan dient daarom een beschrijving van de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling te bevatten en indien mogelijk binnen BSD te worden gerealiseerd. De behoefte aan woningen blijkt uit de behoefteramingen die voor de regio Midden-Holland zijn uitgevoerd. In die behoefte wordt voorzien door realisatie van diverse woningbouwprojecten, waaronder onderhavig plan. Het plan is opgenomen in de Regionale projectenlijst Woningbouw Midden-Holland 2017. De provincie heeft per brief van 2 november 2017 ingestemd met deze projectenlijst, welke geldt als onderbouwing van de ladder. In december 2018 is de geactualiseerde regionale projectenlijst 2018 aan de provincie Zuid-Holland aangeboden. In die lijst staat het project Fluwelensingel 86 nog in Blok II (potentiele locaties) opgenomen. Inmiddels is dit plan hard en concreet en deze binnenstedelijke herontwikkelingslocatie zal dan ook in de volgende versie van de RPW in Blok I staan. Het aantal te realiseren woningen past binnen de totale bandbreedte. Daarnaast worden de woningen binnen BSD gerealiseerd. Hiermee is de ladder voor duurzame verstedelijking verantwoord.

Conclusies

Met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling welke bijdraagt aan de provinciale ambities om te bouwen binnen de bestaande bebouwde ruimte en de ruimtelijke kwaliteit te vergroten. Omdat het een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, is ook de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening vormen dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke structuurvisie Gouda 2005 - 2030

De gemeente Gouda heeft een structuurvisie 2005-2030 (o.b.v. WRO) opgesteld om een kader te geven waar toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De structuurvisie is opgesteld om richting te geven aan de plannen die in de komende periode aan de westzijde van Gouda zijn voorzien.

Als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen in de stad en de Zuidplaspolder, zal de functie van Gouda als regionale verzorgingskern binnen het Groene Hart afzakken en zal de stad steeds meer onderdeel worden van de Zuidvleugel van de Randstad (we spreken tegenwoordig van Zuidelijke Randstad). Hierdoor zal het voorzieningenapparaat in Gouda veranderen. In de komende decennia zal Gouda meer moeten afstemmen op de regionale ontwikkelingen, wat dus zal betekenen dat er een verschuiving in het voorzieningenaanbod plaatsvindt.

Het gebied langs de Fluwelensingel, voor zover gelegen ten zuiden van de Burgemeester Martensstraat, is aangeduid als nieuw centrumstedelijk woonmilieu. Binnen een dergelijk milieu wordt gestreefd naar een woningdichtheid van circa 50 woningen per hectare.

4.1.4 Planbeschrijving en conclusie

Het plan voorziet in de herontwikkeling van verouderde bedrijfspercelen, die direct ten oosten van de historische binnenstad zijn gelegen, naar 24 nieuwe woningen. Door rekening te houden met belangrijke structuren, zoals die van bebouwing en watergangen, en de ruimtelijke opbouw van de omgeving sluit het plan aan bij de identiteit van de stad. Met plan wordt de aantrekkelijkheid en de leefbaarheid van het gebied verbeterd en tegelijkertijd voorzien in de woningbehoefte. Daarmee sluit het plan aan op de doelen en ambities uit de structuurvisie om het gebied een kwaliteitsimpuls te geven en ruimte te bieden aan wonen en aantrekkelijke woonmilieus.

4.2 Cultuurhistorie

Nota Belvédère

In 1999 verscheen op rijksniveau de Nota Belvédère en werd Gouda aangewezen als Belvederestad grenzend aan het Belvederegebied Krimpenerwaard. Doel van de nota is dat cultuurhistorie sterker richtinggevend moet zijn bij de inrichting van de ruimte. Cultuurhistorie wordt gezien als een ruimtelijke kwaliteit die een volwaardige plaats heeft in de ruimtelijke planvorming. Op provinciaal en met name op gemeentelijk niveau wordt dit beleid nader uitgewerkt.

Erfgoedwet

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet inwerking getreden. De Erfgoedwet vervangt meerdere wetten en regelingen, waaronder de Monumentenwet 1988. Hoe het Nederlandse erfgoed behouden en beheerd moest worden, stond in verschillende wetten en regelingen. Daarom is in de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed gebundeld. Ook zijn een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd onder andere voor musea en beheerders van de rijkscollectie. Maar bijvoorbeeld ook op het gebied van archeologie, want daar voert de overheid een certificeringsstelsel in. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Besluit ruimtelijke ordening

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan. De handreiking Erfgoed en Ruimte is onderdeel vormt het centrale kennispunt op het gebied van cultuurhistorie en ruimtelijke ordening op gemeentelijk niveau.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten.

Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om in bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden.

Beschermd Stadsgezicht

De Goudse binnenstad en haar randen is op 20 februari 1979 aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht, wat inhoudt dat de bestemmingsplannen in dit gebied beschermend moeten zijn. Tot het Beschermd Stadsgezicht behoort de gehele oude binnenstad, inclusief de bebouwing aan de buitenzijde van de singels. Daarmee is de zone aan de Fluwelensingel, zijnde het westelijk deel van het plangebied, wel aangewezen als beschermd stadsgezicht, maar de rest van het plangebied niet.

Nota Cultuurhistorie

De Nota Cultuurhistorie behandelt het cultuurhistorisch erfgoed zoveel mogelijk integraal (monumentenzorg, archeologie en landschapsbehoud). Centraal staat het streven het cultuurhistorisch erfgoed een bijdrage te laten leveren aan de eigen identiteit en herkenbaarheid van Gouda waarbij optimaal gebruik gemaakt wordt van haar bestaande kwaliteiten (belvédèrebeleid). Samen met de erfgoedvisie vormt de nota het cultuurhistorisch beleidskader voor de begeleiding van bouwinitiatieven.

Erfgoedvisie

Sinds het vaststellen van de nota Cultuurhistorie is de omgeving veranderd. Budgetten voor stedelijke vernieuwing zijn weggevallen en hervormingen en bezuinigingen als gevolg van de crisis hebben hun invloed op het erfgoed in Gouda. Dit vraagt om een vernieuwingsslag; het beleid zal worden herijkt. Gouda wil zich blijven profileren met haar erfgoed en moet daarom antwoorden geven op de gevolgen van de economische crisis en vorm geven aan nieuwe inzichten. Belangrijke verschuiving is dat lange tijd het monument belangrijk was. Nu is de context leidend. Ander belangrijk nieuw inzicht is dat voorheen de nadruk vooral lag op conservering van het object. Nu ligt de focus juist op de ontwikkeling van het aanwezige erfgoed. In de periode vanaf 2014 wordt de visie uitgewerkt middels een uitvoeringsprogramma. Omdat dit bestemmingsplan niet beoogd om cultuurhistorisch belangrijke objecten of structuren te wijzigen, is de relevantie van de Erfgoedvisie beperkt. Het bepaalde in de visie staat niet in de weg aan vaststelling van dit plan.

Cultuurhistorische Analyses

In de Nota Cultuurhistorie is het beleid vastgelegd dat voor locaties waar zich nieuwe ontwikkelingen voordoen en een ontwikkelaar zich voorbereidt op een nieuw plan, een cultuurhistorische analyse (CHA) wordt opgesteld. De gebieden waar dit van toepassing is, zijn vastgelegd op de kaart 'Cultuurhistorische Analyse' (de zogenaamde "gelevlekkenkaart").

Met de Cultuurhistorische Analyses worden alle belangrijke waarden in kaart gebracht. Ze worden gebruikt om ontwikkelaars te attenderen op de aanwezige waarden en als objectieve basis voor de ruimtelijke onderbouwing van de plannen. De plannen dienen minimaal rekening te houden met de waarden die voor het betreffende gebied in kaart zijn gebracht. Het mooiste is als ontwikkelaars de gevonden waarden niet alleen respecteren en waar mogelijk behouden, maar ook dat ze zich er in hun plannen door laten inspireren. Omdat ontwikkelaars zich primair laten leiden door wat het bestemmingsplan aan mogelijkheden biedt, is de kans groot dat door het ontbreken van voldoende cultuurhistorische informatie in het bestemmingsplan, er bij gebiedsontwikkeling onvoldoende rekening mee wordt gehouden. Met de komst van het programma Modernisering Monumentenzorg (MoMo) komt daar verandering in.



Afbeelding uitsnede kaart Cultuurhistorische Analyse

"Fluwelensingel 86" (vastgesteld)



Analyse plangebied

Het plangebied bevindt zich in de overgang tussen het beschermd stadsgezicht en de eerste uitbreidingsgebieden van Gouda. De bebouwing langs de Fluwelensingel valt binnen het beschermende kader van het beschermd stadsgezicht van de Goudse binnenstad. Voor de eerste fase van het herontwikkelingsplan zijn de cultuurhistorische waarden in kaart gebracht via een cultuurhistorische analyse (CHA). De cultuurhistorische waarden worden hoofdzakelijk bepaald door:

- De centrale ligging tussen sterke historisch-ruimtelijke structuren, zoals de Karnemelksloot, Fluwelensingel, Goejanverwelddijk, IJssellaan en de Burg.Martensstraat/-singel.
- De monumentale en de karakteristieke bebouwing aan de randen van het plangebied.
- De voormalige loop van de Jan Verszwollewetering of Kolfwetering.
- Het voormalige spoorwegtracé Gouda-Schoonhoven is als cultuurhistorisch gegeven nog (deels) herkenbaar aanwezig.
- De ligging in de molenbiotoop van de Molen 't Slot.

Doelstellingen:

- Bij nieuwe ontwikkelingen dient de cultuurhistorie als inspiratiebron. Gedacht moet worden aan de kenmerken van het veenontginningslandschap, de nog bestaande relictten in het landschap, de voormalige wetering en slotensysteem.
- Behoud van het gesloten karakter van de cultuurhistorisch hoogwaardige gevelwanden aan de Fluwelensingel; gebruik maken van de bestaande doorgangen naar het binnenterrein.
- Silouet van nieuwbouw mag het beeld van de bestaande bebouwing aan de Fluwelensingel en de Burgemeester Martensstraat/-singel niet domineren.

In hoofdstuk 3 is toegelicht op welke wijze in het plan rekening is gehouden met bovenstaande doelstellingen

Erfgoed in bestemmingsplannen

de Nota Cultuurhistorie is het beleid vastgelegd dat ieder bestemmingsplan een cultuurhistorische paragraaf dient te bevatten. Dat wil zeggen dat aangegeven wordt welke waarden zich waar bevinden en hoe daarmee omgegaan wordt (aanlegvergunning, vrijstellingen, omgevingsvergunning e.d.). Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De volgende zaken zijn verplicht:

1. In de toelichting dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. (wijziging van het Bro). Archeologie is hiervan een onderdeel.
2. Op de verbeelding, in de toelichting en in de planregels dienen beschermde Stads- en dorpsgezichten te worden opgenomen en beschreven.
3. Indien daartoe noodzaak bestaat, dient een omgevingsvergunningstelsel voor aanlegactiviteiten in de planregels te worden opgenomen voor bodemingrepen.

- Gemeentelijke monumenten

De Verordening inzake Monumenten en Archeologie maakt het onder meer mogelijk gemeentelijke monumenten aan te wijzen. In het plangebied bevindt zich geen rijks- of gemeentelijke monument. In hoofdstuk 3 is toegelicht op welke wijze in het plan rekening is gehouden met bovenstaande cultuurhistorische waarden.

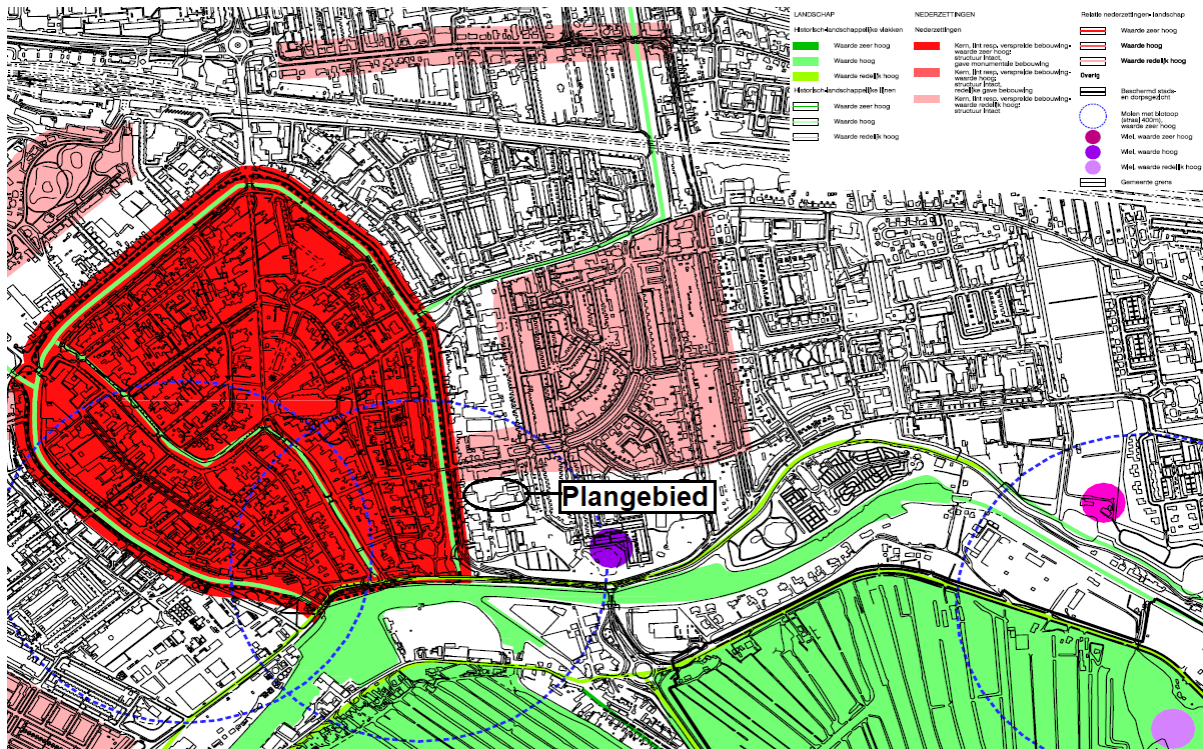
- Beschermd Stadsgezicht

Op de kaart is het beschermd stadsgezicht aangegeven met de donkerrode kleur. Dit gebied heeft als nederzetting een zeer hoge waarde en is aangewezen als beschermd stadsgezicht. De bescherming ter plaatse van het plangebied heeft betrekking op de Fluwelensingel. De bescherming is zonematisch over onder andere de Fluwelensingel aangegeven. Hierdoor maakt ook het westelijk deel van plangebied onderdeel uit van het beschermd stads- en dorpsgezicht. Voor dit gebied zijn in de beschermingsregels uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. De nieuwe woningen worden niet binnen de zone beschermd stadsgezicht gerealiseerd.



- Aanlegactiviteiten

Vanwege het archeologische beleid is een omgevingsvergunningstelsel voor aanlegactiviteiten, zoals bodemingrepen, in de planregels opgenomen. In de paragraaf hieronder is nader ingegaan op het thema archeologie.



Afbeelding uitsnede kaart 'Waardevolle gebieden' van Nota Cultuurhistorie

4.3 Archeologisch beleidskader

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz) in werking getreden. Deze wet, gebaseerd op het Verdrag van Malta/Valletta, regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden in Nederland. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ), omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg: een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten.

Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Gemeentelijke archeologische beleidskaart (2011)

In aanvulling op het rijks- en provinciaal archeologisch beleid heeft de gemeente Gouda in juni 2011 de geactualiseerde gemeentelijke archeologische beleidskaart (ABK) vastgesteld. Op de ABK is aangegeven in welke gebieden binnen de gemeente archeologische waarden aangetroffen kunnen worden. In die gebieden is een omgevingsvergunning voor de activiteit archeologie vereist bij bodemverstorende werkzaamheden. In het beleid is opgenomen in welke situaties vrijstelling geldt van deze verplichting:

1. Omvang

- op een hoogwaardige locatie met bijzonder waarde (archeologisch monument): geen vrijstelling;
- op een hoogwaardige locatie: vrijstelling voor projecten kleiner dan 50 m²;

"Fluwelensingel 86" (vastgesteld)

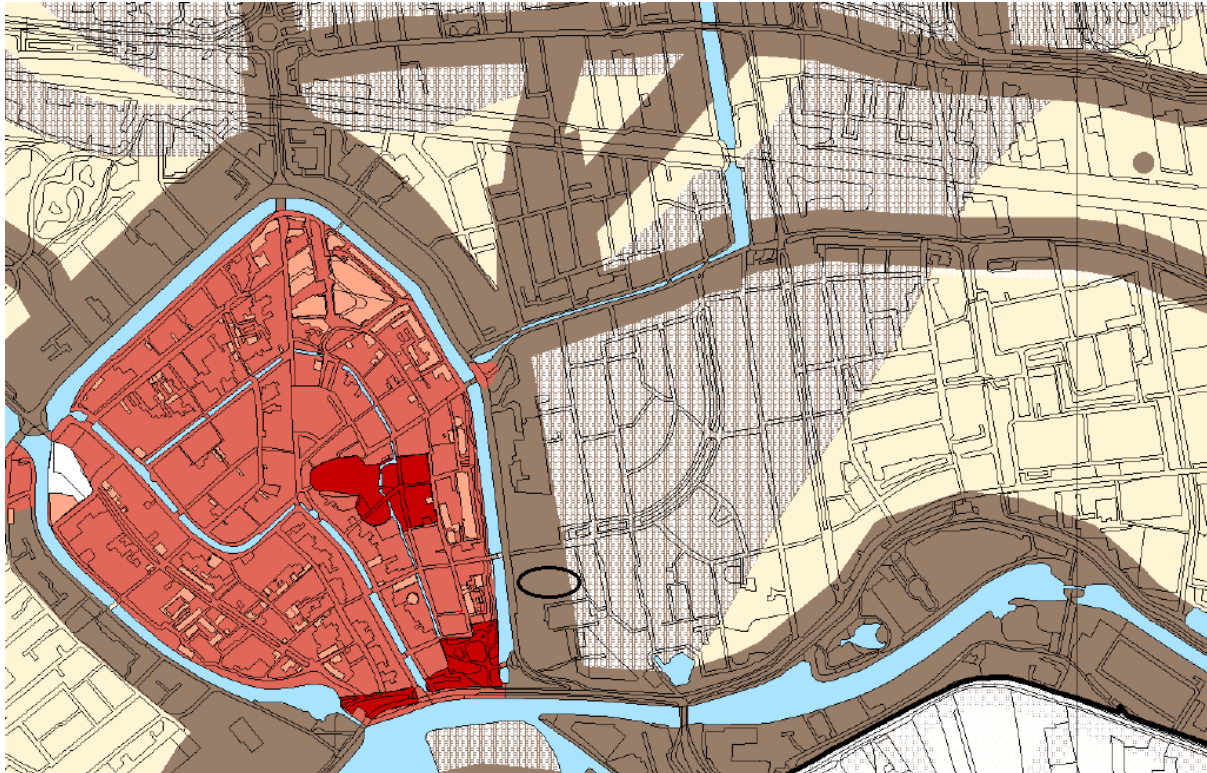


- in een zone met een hoge verwachting: vrijstelling voor projecten kleiner dan 100 m²;
- in een zone met een lage verwachting: vrijstelling voor projecten kleiner dan 10.000 m².

2. Diepte

Alle onderzoeken in Gouda tonen aan dat de gemiddelde dikte van de verstoorde bovenlaag in Gouda meer dan 50 cm bedraagt. Zolang werkzaamheden niet dieper dan 50 cm -mv worden uitgevoerd, is er geen archeologisch onderzoek of een omgevingsvergunning activiteit archeologie vereist. Hiermee wordt afgeweken van de provinciale norm van 30 cm -mv.

Op sommige plaatsten is bekend dat de archeologische waarden zich op grotere diepte bevinden, bijvoorbeeld onder recente ophogingspakketten. Hier geldt een dieptevrijstelling van 2 meter, pas bij diepere graafwerkzaamheden is onderzoek of een vergunning noodzakelijk.



Afbeelding uitsnede archeologische beleidskaart

Archeologievriendelijk bouwen

Bovenstaande verplichtingen en vrijstellingen gelden in situaties waar behoud in situ van de archeologische waarden geen optie is. Waar mogelijk probeert Gouda behoud in situ wel actief te stimuleren. Daarom is het archeologievriendelijk bouwen geïntroduceerd: wanneer een bouwplan voldoet aan een aantal richtlijnen, wordt het bodemarchief nog maar zo weinig verstoord dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. De richtlijnen voor archeologievriendelijk bouwen zijn opgenomen in het beleid en vastgelegd in de Verordening inzake monumenten en archeologie.

Verbeelding

De gebieden met hoge archeologische verwachting, inclusief hoogwaardige gebieden, zoals weergegeven op de ABK 2011, zijn opgenomen op de verbeelding. Deze gebieden krijgen een dubbelbestemming, 'Waarde - Archeologie'. Gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde worden niet op de verbeelding opgenomen, hiervoor is ook geen omgevingsvergunning voor de activiteit archeologie noodzakelijk. Alleen bij zeer grote projecten (groter dan 10.000 m²) is dan een booronderzoek noodzakelijk, ter controle van de lage verwachting. Het beleid is vastgelegd in de Nota Cultuurhistorie. Bescherming vindt plaats via de Verordening inzake monumenten en archeologie.

Planbeschrijving en conclusie

Voor het plangebied geldt deels een hoge verwachtingswaarde. Om die reden is in het geldende bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' aan een deel van het plangebied toegekend. De hoge verwachtingswaarde houdt in dat voor nieuwe projecten met een groter oppervlak dan 100 m² waarvan de bodemverstoring ingrepen dieper reiken dan 0,5 m –mv er vooraf archeologisch onderzoek moet plaatsvinden en/of omgevingsvergunning voor de activiteit archeologie vereist is. Het totale plangebied is groter dan 100 m² en de verstoring zal o.a. bij het gebruik van heipalen dieper reiken dan 50 cm. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal worden bezien of archeologisch onderzoek nodig is.

4.4 Groen

Structuurvisie Groen 2018

Het doel van de Structuurvisie Groen is het vergroten van de leefbaarheid door een toename van openbaar groen; het doel vanuit klimaatadaptatie is het bevorderen van maatregelen om de capaciteit van waterberging te vergroten, en wateroverlast en hittestress te verminderen. Gouda vindt het daarom belangrijk dat er in het algemeen voldoende groen in de stad beschikbaar is. Uitgangspunt is dat bouwende partijen het aanwezige openbaar groen behouden en/of nieuw openbaar groen aanleggen. Om het stellen van randvoorwaarden bij planontwikkelingen mogelijk te maken, is een basis nodig in de vorm van een structuurvisie, die tevens in beleidsregels is uitgewerkt. Wanneer er een omgevingsvisie voor Gouda komt, zullen de beleidsregels daar onderdeel van uit gaan maken. Volgens de beleidsregels moet bij een planontwikkeling eerst gezocht worden naar ruimte om 15% openbaar groen te creëren. Als dat niet (geheel) mogelijk blijkt, zijn er compenserende maatregelen mogelijk. Als die ook niet haalbaar blijken, is een financiële afkoop van de groenopgave mogelijk.

De planontwikkeling voor deze locatie loopt al geruime tijd en is gestart voordat de structuurvisie groen werd opgesteld. De planuitwerking is destijds gestart op basis van uitgangspunten en randvoorwaarden en zonder de norm uit de nieuwe structuurvisie dat tenminste 15% groen moet worden aangelegd. Het is dan ook niet reëel om aan het eind van het ontwikkelproces nieuwe randvoorwaarden te gaan stellen. Desondanks is met de ontwikkelaar gekeken om toch tot een maximale groeninfilling te komen. In 2017 is door het college besloten tot grondverkoop, waarbij toen bekend was dat het areaal groen met 330 m² van het totaaloppervlak zou toenemen. Dit vertegenwoordigde een percentage van 5% openbaar groen.

Tijdens de planuitwerking met de ontwikkelaar zijn alle mogelijke optimalisaties toegepast. Dit heeft geresulteerd in een verder toename groen binnen het plangebied tot uiteindelijk 13,4% openbaar groen, zoals bedoeld in de structuurvisie Groen. Aan de westkant wordt een plantsoen van ruim 330 m² aangelegd, dat eventueel kan dienen als verblijfsplek en/of speelruimte voor de buurt. Verder bevat het plan enkele kleinere groenstroken. Om het openbaar groen te borgen is hieraan de bestemming 'Groen' toegekend. Om het groene beeld verder te bevorderen zullen de parkeerplaatsen bij de woningen en de parkeercoffer aan de oostzijde (10,1% van het gebied) worden uitgevoerd in halfverharding, zodat water en groen nog zijn weg kan vinden. Tevens zullen bij oplevering van de woningen, de tuinen voor- en achter worden voorzien van zwarte aarde in plaats van zand (35,2% van het gebied). Op deze wijze worden toekomstige bewoners gestimuleerd om de tuin met groen in te richten in plaats van te verharden. De verwachting is dat 50% van dit oppervlak, hoewel niet openbaar, daadwerkelijk groen/onverhard zal blijven, hetgeen weer bijdraagt aan de klimaatadaptatie.

Bomenverordening

De kapvergunning maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning (Wabo). Gekozen is voor een beperkt kapverbod voor houtopstand buiten de openbare ruimte ofwel de 'private houtopstand'. Bomen in privaat eigendom met een doorsnede van minder dan 30 cm (uitgezonderd aangewezen monumentale bomen) zijn kapvergunningsvrij. Dit beperkte verbod geeft invulling aan de wens de hoeveelheid regels en bureaucratie te verminderen en de verantwoordelijkheid en zeggenschap van burgers en samenleving te versterken.

In het plangebied zijn 15 bomen in het openbaar gebied aanwezig. Met het oog op de realisatie van het plan en mogelijk wijziging van de grondwaterstand is in het kader van een Bomen Effect Analyse (zie bijlage 1) een nulmeting uitgevoerd. De bomen zullen namelijk mogelijk (negatieve) gevolgen ondervinden van de uit te voeren werkzaamheden. Uitgangspunt is het duurzaam behoud van de bomen. Uit de analyse blijkt dat op basis van het planontwerp de locaties van alle bomen in de nieuwe situatie niet meer beschikbaar zijn. Verplanting van de bomen is om meerdere redenen, zoals soorteigenschappen, standplaats en slecht opbouw stam/kroon, beperkende levensduur en mechanische problemen, slecht uitvoerbaar. Geconcludeerd wordt dat de bomen derhalve niet duurzaam zijn te behouden.

Conclusie

In het plangebied zijn meerdere bomen aanwezig. Het blijkt niet mogelijk deze bomen te behouden en/of duurzaam te verplaatsen. In het planontwerp is op meerdere locaties wel nieuw groen voorzien. In het openbaar gebied zal 13,4% groen worden aangelegd. Tevens worden meerdere parkeerplaatsen in halfverharding uitgevoerd en wordt het groen inrichten van de particuliere erven gestimuleerd.

4.5 Verkeer, infrastructuur en parkeren

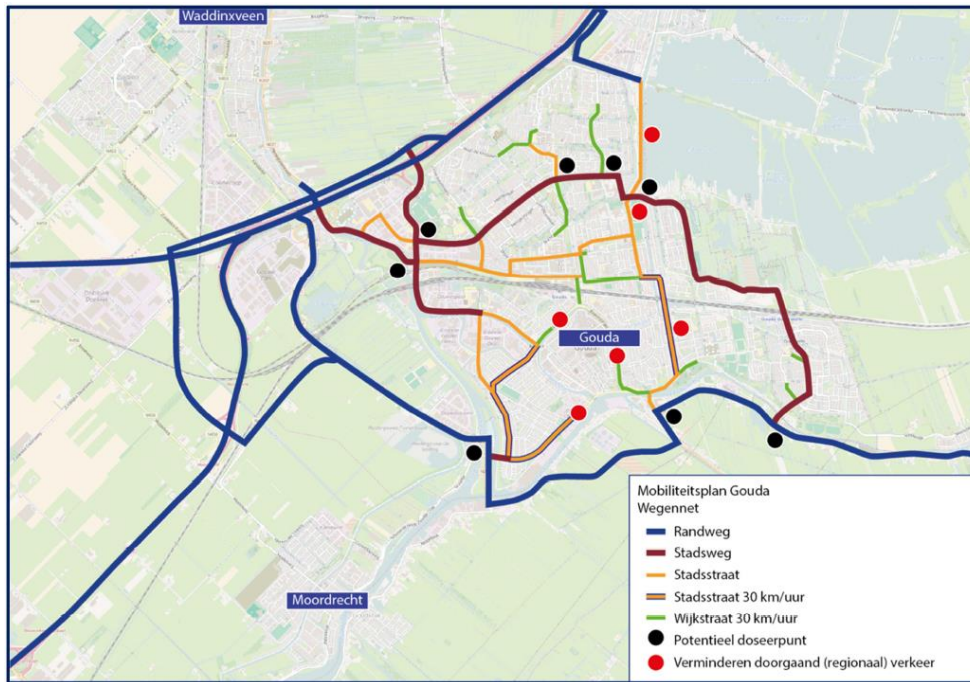
Mobiliteitsplan 2017-2026

In het Mobiliteitsplan Gouda 2017-2026 'Stad in Beweging' (vastgesteld 2017) heeft de gemeente haar visie op de mobiliteit in de gemeente verwoord. In het Mobiliteitsplan is ingegaan op de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid van alle vormen van vervoer. De compacte structuur met de historische binnenstad geven Gouda haar charme en kwaliteiten. Anderzijds betekent het dat grote ingrepen om het gemotoriseerde verkeer anders af te wikkelen nauwelijks mogelijk zijn. Dat levert zelfs beperkingen op voor het fietsverkeer. Gouda moet het doen met de begrenzingen die deze stad oplegt. De gemeente streeft naar een goede verdeling tussen de (verkeers)ruimte voor het langzame en het gemotoriseerde verkeer. Het verbeteren van de verkeersveiligheid is daarbij een belangrijke opgave, net als het voorkomen van verkeersoverlast. In onderstaande afbeelding is het wensbeeld van het wegennet opgenomen.

De uitdaging zit er in om te voorkomen dat het wegennet volstroomt en hierdoor de bereikbaarheid afneemt. Daarom zal elke ontwikkeling die verkeersgeneratie met zich meebrengt zorgvuldig getoetst worden.

In het mobiliteitsplan 2017-2026 is een herziening van de parkeernormen aangekondigd, teneinde deze te actualiseren en meer maatwerk en flexibiliteit te bieden. Het is dus mogelijk dat binnen de looptijd van dit bestemmingsplan het gemeentelijk beleid inzake het aspect 'parkeren' wijzigt. In dat geval geldt de nieuwe beleidsregel en dient getoetst te worden aan de inhoud van de dan geldende parkeernormen. Bij het zoeken en vinden van oplossingen voor parkeervraagstukken hanteert het mobiliteitsplan de volgende principes:

- eerst benutten (onder andere private parkeerplaatsen, meer deelauto's), verdelen (parkeerregulering)
- en prijzen (differentiëren en betalen naar gebruik);
- daarna pas bouwen (als dat past binnen een structureel sluitende parkeerexploitatie en meerwaarde
- biedt voor de kwaliteit van de openbare ruimte);
- zorgen voor een (door de jaren heen) structureel sluitende gemeentelijke parkeerexploitatie;
- zorgen voor nieuwe parkeervoorzieningen die moeten bijdragen aan het verbeteren van de woonomgeving (minder overlast maar ook meer ruimte voor andere functies) en aan het versterken
- van het historische stadsbeeld in de binnenstad.



Afbeelding uitsnede kaart Mobiliteitsplan

Parapluherziening parkeren

Op 21 november 2018 heeft de raad van de gemeente Gouda de Parapluherziening Parkeren vastgesteld. Aanleiding hiervoor was de Reparatiewet BZK 2014 die er toe leidde dat de parkeernormbepaling en andere stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening zijn komen te vervallen. Als gevolg hiervan hebben deze bepalingen geen aanvullende werking meer op bestemmingsplannen. Dit zorgt ervoor dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening aan gemeentelijke parkeernormen kan worden getoetst. In de bestemmingsplannen die na 2014 zijn vastgesteld zijn daarom aanvullende regels ten aanzien van parkeren opgenomen. Dit zijn echter geen eenduidige regelingen. Bovendien zijn er ook nog bestemmingsplannen van voor 2014 waarin nog niets geregeld is ten aanzien van parkeren. Vandaar dat besloten is om voor het gehele gemeentelijk grondgebied de parkeernormen door middel van een parapluherziening vast te leggen. Het doel van deze parapluherziening is het bieden van een eenduidige regeling ten aanzien van de aspecten parkeren en laden en lossen in Gouda. Dit paraplubestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het parkeerbeleid. Deze parapluherziening is een bestemmingsplan dat als een paraplu over andere, al bestaande bestemmingsplannen (en wijzigings- en uitwerkingsplannen) van de gemeente Gouda heen hangt. Het bepaalt dat de regels ten aanzien van het aspect 'parkeren' die zijn opgenomen in alle vigerende plannen vervallen en worden vervangen door de regels die zijn opgenomen in deze parapluherziening. Voor de bestemmingsplannen waarin niets geregeld was inzake het aspect 'parkeren', gelden deze regels als aanvulling.

Bij nieuwe bestemmingsplannen zullen de regels uit de Parapluherziening Parkeren worden overgenomen in de regels van het betreffende bestemmingsplan.

Planbeschrijving en conclusie

Het plan voorziet in de realisatie van 24 woningen in het gebied dat globaal gelegen is tussen de Fluwelensingel, Burgemeester Martensstraat en de IJssellaan. Het plangebied ligt in een woonbuurt waar een 30 km/h-zone geldt. De nieuwe woonbuurt sluit aan op de IJssellaan. De wijk Kort Haarlem is via de Fluwelensingel en de Joubertstraat ontsloten op de hoofdwegenstructuur.

Op basis van landelijke kengetallen zal bij de 24 nieuw te bouwen woningen sprake zijn van circa 180 voertuigbewegingen per dag. De huidige intensiteit op de IJssellaan bedraagt tussen de 500-600 motorvoertuigen per dag. Dit betekent dat de toekomstige intensiteit ongeveer 700 motorvoertuigen per dag zal bedragen. De IJssellijn wordt getypeerd als een 30 km/u-straat in een verblijfsgebied. De maximale gewenste intensiteit voor degelijke straten bedraagt ca. 2.500 motorvoertuigen per dag. De toekomstige intensiteit blijft onder de maximale gewenste intensiteit.

"Fluwelensingel 86" (vastgesteld)

Op de Burgemeester Martenstraat rijden circa 2.200 motorvoertuigen per dag. Indien alle voertuigen van de ontwikkeling via de Burg. Martensstraat rijden, betekent dit dat de intensiteit naar 2.380 motorvoertuigen per dag groeit. Hoewel deze straat anders is ingericht dan de IJssellaan blijft ook hier de toekomstige intensiteit onder de maximale gewenste intensiteit van ca. 2.500 motorvoertuigen per dag.

Gezien de drukte op de Fluwelensingel is het wenselijk om het aantal zijwegen te beperken, om de verkeersveiligheid en doorstroming te bevorderen. Het wijzigen van de bestaande auto-uitrit naar langzaam verkeersdoorsteek past binnen deze doelstelling. Het verkeer kan via de kruising met de Burg. Martensstraat met verkeerslichten de Fluwelensingel oprijden.

In het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren' zijn de gemeentelijke parkeernormen opgenomen. Op basis hiervan is een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning van toepassing. De parkeernorm voor het plan met 24 woningen bedraagt derhalve in totaal 48 parkeerplaatsen. Op de woonkavels worden in totaal 35 parkeerplaatsen gerealiseerd. De resterende 13 parkeerplaatsen worden in het openbaar gebied aangelegd. Mogelijk bevat het openbaar gebied iets meer dan 13 parkeerplaatsen, dit is afhankelijk van de definitieve inrichting. Het gemeentelijk parkeervergunningenbeleid reguleert het gebruik van de openbare parkeerplaatsen. Hierin vormt het parkeren op eigen erf het uitgangspunt. Onder voorwaarden kan een parkeervergunning voor een extra auto van een bewoner worden aangevraagd. Tot slot zijn de regels van de Parapluherziening parkeren overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Het plan past binnen de visie en doelstellingen van het gemeentelijk mobiliteitsplan en de rijks- en provinciale belangen komen niet in het geding. De toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe woningen leidt niet tot onevenredige effecten voor het verkeer en de omgeving. Het plan voorziet tevens in voldoende parkeergelegenheid.

4.6 Welstandsbeleid

Welstandsnota

In de gemeentelijke Welstandsnota (28 juni 2004) staan beoordelingskaders en toetsingscriteria waaraan bouwplannen op architectonische kwaliteit worden getoetst aan het welstandsbeleid als gereedschap voor de ruimtelijke kwaliteit. Veelal hebben deze eisen betrekking op vormgeving, kleurgebruik en materiaalgebruik. Voor een deel hebben welstandscriteria ook betrekking op de massa en het volume van bebouwing. Aangezien het bestemmingsplan hier ook eisen stelt, is het van belang beide regelingen op elkaar af te stemmen.

In de formulering van haar Welstandbeleid door middel van toetsingscriteria kiest de gemeente Gouda voor een meervoudige aanpak. In de Welstandsnota is een kaart opgenomen waarin Gouda is verdeeld in verschillende gebieden. Per gebied zijn gedetailleerde toetsingscriteria beschreven waaraan bouwaanvragen en principeplannen getoetst kunnen worden. Hiervoor zijn algemene en gebiedsgerichte criteria opgenomen. De algemene criteria hebben betrekking op de inpassing van het (bouw)plan in de omgeving, de bijdrage aan kwaliteit, de helderheid van het plan, de functionaliteit en op het ontwerp (o.a. materiaalgebruik, kleur, massa en volume).

De gebiedsgerichte criteria zijn gericht op vijf verschillende typen gebieden. Niet elk gebied heeft dezelfde zorg nodig. Soms volstaat een set met eenvoudige bepalingen om de ergste uitwassen te voorkomen, soms is een gedetailleerde beschrijving en een intensieve planbegeleiding op zijn plaats. Hierin worden de volgende gebieden onderscheiden:

1. Gebieden met een reguliere welstandszorg;
2. gebieden met een bijzondere welstandszorg;
3. welstandsluwe gebieden;
4. welstandsvrije achterkanten;
5. ontwikkelingsgebieden.

Door middel van een Welstandskaart en een zoek sleutel kan worden nagegaan welke criteria gelden voor het zoekgebied.

Onderzoek en resultaten

In het plangebied is deels bijzonder welstandsbeleid en deels reguliere welstandszorg van toepassing. Voor de Binnenstad en haar randen zijn voor het gehele gebied van het beschermd stadsgezicht de criteria voor bijzondere welstand van toepassing. De bescherming ziet met name op de bebouwing langs de Fluwelensingel. Door beschermd stadsgezicht globaal zonematig aan te duiden valt ook een deel het plangebied binnen bijzonder welstandsbeleid. De nieuwe woningen worden niet binnen de zone beschermd stadsgezicht gerealiseerd. Wanneer het bouwplan geheel is uitgewerkt wordt dit ter toetsing voorgelegd aan de welstandscommissie. Het 'Beeldkwaliteitplan voor de Binnenstad en haar randen' is hier tevens van toepassing.

Conclusie

In het plangebied is deels bijzonder en deels regulier welstandsbeleid van toepassing. Wanneer het bouwplan is uitgewerkt wordt dit ter toetsing voorgelegd aan de welstandscommissie.



Afbeelding uitsnede kaart Welstandsnota

Nota Hoogbouw

De gemeente Gouda geeft in deze nota haar visie op hoogbouw. De nota is vastgesteld in 2005. In de nota zijn randvoorwaarden geformuleerd die bestaande kwaliteiten waarborgen en een toetsingskader bieden voor nieuwe plannen. Vanuit verschillende perspectieven en schaalniveaus (regio, stad en wijk) geeft de nota Hoogbouw op basis van stedenbouwkundige argumenten en een eerste maatschappelijke notie, een samenhangend beeld van de mogelijkheden voor hoogbouw in Gouda. Op de zoneringsskaarten geeft de nota aan waar hoogbouw binnen Gouda denkbaar is. In de zones waar dat van toepassing is, worden maximale bouwhoogtes gegeven. Omdat iedere plek zijn eigen specifieke kenmerken heeft, zijn de randvoorwaarden waaraan de hoogbouw dient te voldoen, omschreven in de vorm van algemene aandachtspunten.

De functie van de nota Hoogbouw als toetsingsinstrument zal met name tot uitdrukking komen in die gevallen waar er voor de gemeente de mogelijkheid en ruimte is om te sturen in de ruimtelijke ontwikkeling van een plek of gebied. Hiervan is sprake als de gemeente eigenaar is van de grond of als medewerking aan een initiatief wordt verleend buiten de kaders van het geldende bestemmingsplan in de vorm van een vrijstelling of een herziening van het bestemmingsplan. In die gevallen geeft de gemeente via maatwerk randvoorwaarden aan waarbinnen een ontwikkeling tot stand mag komen. Als vanuit het programma en de stedenbouwkundige inpassing van dat programma in de wijk hoogbouw tot de mogelijkheden behoort, dan geeft de nota Hoogbouw daarvoor de bijzondere randvoorwaarden ten aanzien van de bouwhoogte en de bijbehorende condities voor de inpassing op het maaiveld.

Het projectgebied is gelegen binnen de molenbiotoop van molen 't Slot. Hoogbouw is daardoor beperkt. Op de verbeelding en in de planregels is vastgelegd wat de maximale hoogte van bouwwerken in het plangebied mag bedragen.

Stedenbouwkundige visie op de binnenstad en haar randen

De gemeente Gouda heeft een Stedenbouwkundige Visie voor haar binnenstad en de randen daaromheen opgesteld. Het belangrijkste doel hiervan is dat de cultuurhistorische identiteit van de binnenstad sterker richtinggevend wordt voor de inrichting van de ruimte. Onderdeel van de visie is een Beeldkwaliteitplan (hierna BKP), dat een instrument vormt om nieuwe ruimtelijke inzichten en daarmee samenhangende functionele veranderingen te sturen. Het BKP formuleert aan de hand van ruimtelijke iconen en straatprofielen verschillende 'spelregels'. Deze spelregels op het gebied van stedenbouw, architectuur en openbare ruimte vormen de leidraad voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het betreft dan stedenbouwkundige herstructureringsopgaven, kleinschalige bouwprojecten of herinrichting van de openbare ruimte. Het BKP gaat vooral in op het gebied binnen de singels, inclusief de wandbebouwing aan de buitenzijde van de singels. Vanwege de status van beschermd Stadsgezicht moeten met name in dit gebied nieuwe ontwikkelingen op cultuurhistorisch verantwoorde wijze worden ingepast. In de schil rond de binnenstad is de marge ruimer om vernieuwingen aan het bestaande stadsbeeld toe te voegen. Toch zal ook hier gebouwd dienen te worden met respect voor wat er reeds is.

Het BKP biedt in eerste instantie een informatie- en inspiratieboek vooraf, ten behoeve van initiatiefnemers die willen bouwen in de binnenstad. Hiermee verschilt het BKP van de Welstandnota, die een toetsingskader achteraf vormt. In principe strookt de benadering en de inhoud van het BKP met de Welstandsnota.

Het BKP dient ook als (aanvullend) gemeentelijk toetsingskader bij ruimtelijke plannen in de binnenstad. Het bestemmingsplan blijft weliswaar primair het juridische toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden en geeft voorschriften voor het gebruik van gronden en gebouwen. Bij een herziening van een bestemmingsplan en bij een ruimtelijke onderbouwing voor een omgevingsvergunning zal de Stedenbouwkundige Visie in het algemeen en het BKP in het bijzonder worden betrokken.

Gebiedsvisie Hollandsche IJssel 2020

De Gebiedsvisie Hollandsche IJssel Gouda is een ruimtelijk sturings- en toetsingsinstrument. Het geeft richting aan de ontwikkelingen die door de gemeente worden geïnitieerd, maar ook aan projecten van andere overheden en initiatieven van bedrijven of particulieren. Om de Hollandse IJssel als een visitekaartje van Gouda te maken, is er een visie op hoofdlijnen opgezet, deze bevat de volgende aandachtspunten:

1. Benutten van de barrièrewerking die uitgaat van de rivier, ofwel respecteren van de Krimpenerwaard;
2. Erkennen van het stroombed van de Hollandse IJssel als karakteristiek Gouds landschapstype;
3. Vergroten van de samenhang in het stroombed door aandacht voor de continuïteit van het water, de oevers en de dijken;
4. bewerkstelligen van een duidelijke identiteit van de verschillende delen van het stroombed;
5. verbeteren van de toegankelijkheid van het stroombed zelf (vanuit Gouda , vanuit de Krimpenerwaard en vanaf het water);
6. verbeteren van de beeldkwaliteit van de functies in het stroombed.

Er wordt in de gebiedsvisie in het bijzonder aandacht aan de structuurdragers van het gebied gegeven die kunnen bijdragen aan de samenhang binnen het stroombed. Dit zijn (a) het zichtbaar maken van de dijken als continue structuurdragers, (b) het versterken van de beleefbare dynamiek van de getijderivier, (c) het behouden van idyllische IJssel en (d) het ontwikkelen van de zichtbare historische relatie van de wielen met de rivier.

De visie is voor de verschillende deelgebieden nader uitgewerkt. Naast het ontwikkelen van samenhang in het stroombed van de Hollandse IJssel wordt de identiteit van de verschillende deelgebieden in de wenselijke richting ontwikkeld.

Onderzoek en resultaten

De Gebiedsvisie zet bij woonwijken die niet direct aan de IJsseldijk liggen, zoals Kort-Haarlem, in op een goede verbinding naar het stroombed van de Hollandse IJssel en het creëren van zichtlijnen tussen de dijk en de woonwijken met markante gebouwen, waardoor de nabijheid van de Hollandsche IJssel kan worden ervaren. Het zorgcomplex en de woningen en het appartementencomplex zijn zodanig gepositioneerd dat de dijk vanuit het openbare gebied van het plangebied te zien is. De woningen in onderhavig plan zijn in diezelfde lijn gepositioneerd. Hierdoor zal in het gehele buurtje tussen de gebouwen door de dijk van de Hollandse IJssel kunnen worden ervaren. Op deze wijze sluit het plan aan op de doelstellingen van de gemeentelijke beleidsnota's.

4.7 Economisch beleid

Economische agenda 2018-2020

Sinds de oprichting van Gouda Onderneemt! in maart 2013 vindt op regelmatige basis overleg plaats tussen het college van BenW en het bestuur van Gouda Onderneemt! Vanuit een gedeelde urgentie is toegewerkt naar een gemeenschappelijke agenda om de economie van Gouda te vernieuwen en te versterken. Deze agenda verving het vigerende beleidskader Economische Visie Gouda 2005- 2020.

Op 28 januari 2014 is een intentieovereenkomst getekend om samen te werken aan de uitvoering van het "Actieprogramma Economie Gouda 2014 en 2015, Samen Sterker!". De speerpunten die genoemd zijn in het Actieprogramma Economie 2014 en 2015 zijn inmiddels grotendeels gerealiseerd en sinds 2016 heeft een doorontwikkeling van de samenwerking plaats gevonden. Op 30 januari 2018 is actueel samenwerkingskader vastgesteld, dat bestaat uit twee documenten:

- a. "Economische Agenda Gouda 2018- 2020, De kracht van de economie: samenwerken loont!" waarin resultaten, stand van zaken en een vooruitblik op de samenwerking rond het economisch actieprogramma zijn opgenomen en
- b. "Met focus samen sterker! – Hoofdlijnen Economische agenda Gouda 2018- 2020" dat een samenvatting en weergave van de speerpunten geeft.

De samenwerking tussen gemeente en Gouda Onderneemt! richt zich met name op de onderstaande elementen:

Uitgangspunten van de samenwerking:

- Waarderen ondernemerschap
- Ruimte voor ondernemerschap
- Een bereikbare stad
- Een duurzame stad
- Een onderscheidende stad
- Samen voor een sterke regio

Speerpunten:

Bedrijventerreinen Binnenstad Onderwijs en arbeidsmarkt:

1. Aanpak (kantoren)leegstand – Versnellingskamer Goudse Poort
2. Ontwikkeling ICT business campus in combinatie met faciliteren komst Hbo- ICT 1.
3. Programma binnenstad
4. Gouda 750
5. Versterken toeristisch aanbod
6. Door ontwikkelen Techniekpunt Gouda en CIV Smart Technology
7. Versterken lokale arbeidsmarkt
8. Hybride leren
9. Cluster Zorg en Welzijn

De Economische Agenda is een dynamisch instrument dat het economisch functioneren van Gouda helpt bevorderen waardoor Gouda zich kan blijven ontwikkelen als vitale stad, met een vernieuwende economie en voldoende werkgelegenheid.

Planbeschrijving en conclusie

Het plan voorziet in de herontwikkeling van verouderde bedrijfspercelen, dat omringd is door woningen en gelegen is aan de rand van de binnenstad. De ontsluiting is voor bedrijfsmatige activiteiten matig. Het beleid is gericht op het faciliteren van bedrijven en bedrijfsactiviteiten in gebieden die daarvoor geschikt zijn en goed zijn ontsloten. Het herontwikkelen van verouderde bedrijfspercelen tot een overwegend woongebied past binnen dat beleid.

4.8 Woonbeleid

Verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel 2010-2020

Rijk, provincie en regio's hebben gezamenlijk in het Samenwerkingsverband Zuidvleugel een Verstedelijkingsstrategie (2010) opgesteld in het kader van het Verstedelijkingsprogramma Zuidvleugel 2010-2020. Deze strategie bevat regionale programmatische uitwerkingen voor vijf regio's. De belangrijkste hoofdpunten van de strategie zijn:

- Het in balans brengen van vraag en aanbod qua woonmilieus, dat wil zeggen zorgen voor meer écht centrumstedelijke en écht landelijke woonmilieus, het tekort aan groenstedelijke woonmilieus wegwerken en zeven locaties als iconen van bijzondere woonmilieus in de Zuidvleugel ontwikkelen;
- Vooral binnenstedelijk bouwen, dat wil zeggen tot 80% van de opgave realiseren binnen het bestaand stedelijk en dorpsgebied opdat de schaarse open ruimte in de Zuidvleugel gespaard blijft en het draagvlak voor stedelijke voorzieningen wordt versterkt.

Om ervoor te zorgen dat de verstedelijkingsstrategie slaagt, moet de bereikbaarheid van de binnenstedelijke locaties worden verbeterd vooral door StedenbaanPlus en moet er voldoende goede bereikbare en recreatief bruikbare buitenruimte zijn in de vorm van het Metropolaan Landschap Zuidvleugel. Daarnaast moeten milieubelemmeringen voldoende worden verminderd. Deze woningbouwgerelateerde condities worden in de gebiedsagenda integraal uitgewerkt.

De verstedelijkingsstrategie is uitgewerkt in de verstedelijkingsopgave: een woningbouwprogramma voor de Zuidvleugel dat is gerelateerd aan mobiliteit en groen, uitgewerkt per regio. De opgave per regio is de basis voor regionale verstedelijkingsafspraken.

Concept Regionale Agenda Wonen 2019

Momenteel is de nieuwe Regionale Agenda Wonen Midden-Holland in concept gereed. Deze zal in de komende tijd worden vastgesteld en gaat in op behoud en versterking van de diversiteit aan woonmilieus in de regio Midden-Holland. De regionale projectenlijst 2018 is in december 2018 aan de provincie Zuid-Holland aangeboden. In die lijst staat het project Fluwelensingel 86 nog in Blok II (potentiele locaties) opgenomen. Inmiddels is dit plan hard en concreet en deze binnenstedelijke herontwikkelingslocatie zal dan ook in de volgende versie van de RPW in Blok I staan.

Woonvisie Gouda 2015-2020.

De 'Woonvisie Gouda 2015-2020; De kracht van Gouda: aangenaam stedelijk wonen voor iedereen' (vastgesteld op 9 december 2015) vormt het kader voor het woonbeleid in Gouda. De woningmarkt is continu aan verandering onderhevig. Het gemeentelijke woonbeleid moet hierop inspelen en zorgen dat er voor iedere inwoner een passende woning is. Gouda wil een aangename woonstad voor iedereen, nu en in de toekomst, zijn door haar unieke woonkwaliteit -stedelijk en betaalbaar wonen rondom een historisch en levendig stadshart met een centrale ligging in de Randstad en de natuur binnen handbereik - te koesteren en waar mogelijk te versterken. In de nieuwe woonvisie staan vijf thema's centraal:

1. Woon- en leefkwaliteit in Gouda: wijken met toekomstwaarde;
2. Kwaliteit bestaande woningen: duurzaam-energetisch, veilig en levensloopgeschikt;
3. Wonen voor iedereen: betaalbaar, beschikbaar en toegankelijk;
4. Optimale voorraad: versnelling en vraagsturing woningproductie;
5. Wonen met zorg: een thuis voor kwetsbare groepen.

Per thema zijn de ambities en doelen benoemd en is beschreven hoe de gemeente deze wil bereiken.

Voor de kwaliteit en toekomstwaarde van wijken vindt de gemeente een gezonde balans en variëteit van woningen en inwoners belangrijk. Gemengd wonen is het uitgangspunt. Dit zorgt voor sociale cohesie en maakt een wooncarrière in de eigen wijk mogelijk. Het gaat om de aantrekkelijkheid en diversiteit van de woningvoorraad, een flexibele inrichting en gebruik van ruimtes en om een goede mix van steen en groen.

De gemeente vindt dat er voldoende voorraad sociale huurwoningen beschikbaar en toegankelijk moeten zijn opdat lagere inkomensgroepen passend kunnen wonen. Daarnaast moeten er voor de middeninkomens voldoende geliberaliseerde huurwoningen in het middensegment beschikbaar zijn en voor de hogere inkomens geliberaliseerde huurwoningen in het duurdere segment en koopwoningen.

De gemeente wil een woningproductie bewerkstelligen die voorziet in de geprognostiseerde 'uitbreidingsvraag' op basis van de actuele provinciale Woningbehoefteraming (WBR) en Bevolkingsprognose (BP) die de provincie eens in de drie jaar vooruit berekent. Op basis van de WBR 2013 en de BP 2013 betekent dit in de periode 2015-2024 2.100 - 3.200 extra woningen. De marktvraag is leidend voor het invullen van de bandbreedte. De (potentiële) effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen is berekend op gemiddeld 305 woningen per jaar (bron: Fakton, 2015).

Het is belangrijk om de juiste woning op de juiste plek te bouwen. Vraaggestuurde woningbouw is uitgangspunt. Tot 2025 is er vraag naar de volgende segmenten in de nieuwbouw, waarbij rekening is gehouden met de dynamiek in de bestaande woningvoorraad en veranderingen als gevolg van bijvoorbeeld sloop (200 sociale huur) of verkoop van bestaande huurwoningen (350 - 620) (bron: ABF Research, 2014 en Fakton, 2015).

eigendomsvorm en prijssegment	aandeel	aantal	
		laag	hoog
totaal	100%	2.300	3.400
huur	40%	920	1.360
sociale huur	24%	550	820
geliberaliseerde huur	16%	370	540
koop	60%	1.380	2.040
< 200.000	10%	230	340
200.000-350.000	31%	710	1050
> 350.000	19%	440	650

eigendomsvorm en woningtype	aandeel	aantal	
		laag	hoog
totaal	100%	2.300	3.400
huur	40%	920	1.360
huur-eengezins	13%	300	440
huur-meergezins	27%	620	920
koop	60%	1.380	2.040
koop-eengezins	35%	810	1190
koop-meergezins	25%	580	850

Abbeelding differentiatie nieuwbouw 2015-2024 naar eigendom en prijssegment (links) en eigendom en woningtype (rechts)

Er is vooral vraag naar het centrumstedelijk wonen in de historische binnenstad en ring direct er omheen. Daarnaast is er vraag naar meer ontspannen groenstedelijke woonmilieus zoals de luxe stadswijk, rustige stadswijk en wonen aan de randen of in uitleggebieden. De focus ligt op zowel de bestaande stad als Westergouwe. De effectieve vraag naar nieuwbouw is voor de bestaande stad geraamd op gemiddeld 170 woningen per jaar en voor Westergouwe op gemiddeld 165 woningen per jaar, de eerste vijf jaar, en de daarop volgende vijf jaar gemiddeld 135 woningen.

Het grootste deel van de vraag naar koopwoningen boven € 200.000 zou moeten komen in Westergouwe en Middenwillens. Binnenstedelijk is er relatief weinig vraag naar dit soort woningen. Hier ligt het accent op een mix van sociale huur, geliberaliseerde huur en koop tot € 200.000. In het centrum en de ring direct er omheen zijn ook marktkansen voor koop € 200.000-€ 350.000.

Regelmatig monitoren en bijsturen is onmisbaar voor vraaggestuurd bouwen. Elke drie jaar onderzoekt de gemeente bij voorkeur met woningcorporaties, marktpartijen en buurgemeenten de vraag onder meer door deelname aan het Woon Onderzoek Nederland.

Uitgangspunt is om nieuwe woningen toekomstgericht te bouwen, dat wil zeggen in ieder geval zo duurzaam, energiezuinig, levensloopbestendig en veilig mogelijk. De gemeente vraagt van woningcorporaties en marktpartijen om bij de ontwikkeling van woningbouwplannen de aspecten van toekomstgericht bouwen in een zo vroeg mogelijk stadium mee te nemen. De gemeente hecht daarbij aan de inzet van het Instrument GPR-gebouw om de kwaliteit te beoordelen op 'duurzaamheidsaspecten'. Nieuwbouwwoningen zouden minimaal een score van 7,5 (onderscheidend duurzaam) moeten hebben. Daarbij is de afweging tussen betaalbaarheid van woningen en extra kwaliteit van woningen van belang: welke prijs-kwaliteitverhouding past bij de beoogde doelgroep en hoe zorgen we voor een goede mix van verschillende woningen in alle wijken.

Planbeschrijving en conclusie

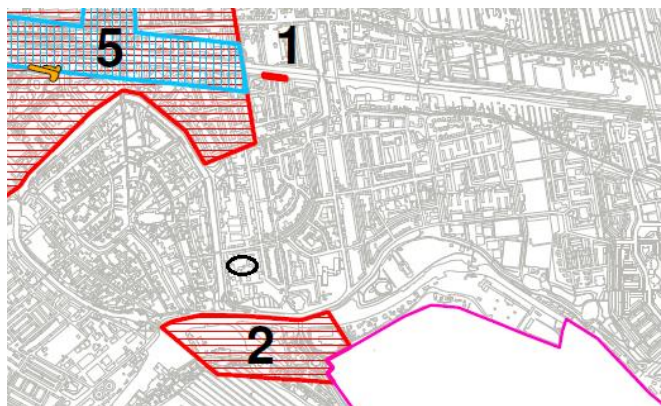
Momenteel is de nieuwe Regionale Agenda Wonen Midden-Holland in concept gereed. Deze zal in de komende tijd worden vastgesteld en gaat in op behoud en versterking van de diversiteit aan woonmilieus in de regio Midden-Holland. De regionale projectenlijst 2018 is in december 2018 aan de provincie Zuid-Holland aangeboden. In die lijst staat het project Fluwelensingel 86 nog in Blok II (potentiele locaties) opgenomen. Inmiddels is dit plan hard en concreet en deze binnenstedelijke herontwikkelingslocatie zal dan ook in de volgende versie van de RPW in Blok I staan.

Het plan voorziet in de behoefte aan woningen in de directe ring rondom het woonmilieu centrumstedelijk wonen. Bovendien betreft het een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie.

4.9 Overige relevante beleidskaders

4.9.1 Niet- gesprongen explosieven (NGE's)

Voor bepaalde gebieden geldt een hoge verwachtingswaarde voor het aantreffen van niet-gesprongen explosieven. Bij het ontwikkelen van een plan moet hier rekening worden gehouden. Wanneer in een vroeg stadium onderzoek wordt verricht naar het al dan niet voorkomen van NGE's kunnen passende maatregelen worden getroffen.



Afbeelding uitsnede CE-bodembelastingkaart (2011)

Beschrijving plangebied en conclusie

Het plangebied is centraal gelegen tussen het centrum en de stadsrand. Er is op basis van de bodembelastingkaart (2011) geen sprake van een verwachting dat er niet-gesprongen explosieven aanwezig zijn binnen het plangebied.

4.9.2 Duurzaamheid

De Rijksoverheid wil in 2050 geen uitstoot van broeikasgassen, zoals CO₂. In het Energieakkoord staat hoe de overheid zorgt dat de hoeveelheid duurzame energie in Nederland 16% is in 2023. Hierover heeft het kabinet afspraken gemaakt met 40 partijen, waaronder werkgevers, vakbonden en milieuorganisaties. In de Energieagenda staan de afspraken tot 2050. Een van deze afspraken is geen toepassing van aardgas meer vanaf 2050. Voor nieuwbouw betekent dit, dat er geen aardgas bij nieuwbouw wordt aangelegd. Een andere vorm van verwarmen is noodzakelijk.

Gouda wil actief aan de slag met het thema duurzaamheid. Op 22 maart 2016 is het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid Gouda 2016 - 2019 vastgesteld. Hiermee geeft de gemeente invulling aan haar duurzaamheidsdoelstellingen. De belangrijkste langetermijnambitie uit het uitvoeringsprogramma is Gouda CO₂- neutraal in 2040. De hoofddoelen van het uitvoeringsprogramma zijn:

1. Tenminste 1,5% energiebesparing per jaar (tussendoel: 6 % energiebesparing in 2020).
2. 10% toename van productie van duurzame energie in 2020 ten opzichte van 2015.
3. Afvalscheidingspercentage van 75% in 2020.
4. Naar 100% duurzaam inkopen.
5. Naar minder vervoersbewegingen in de stad.

Duurzame energie

Jaarlijks is het streven 1,5% energie te besparen en in 2020 zal er een 10% toename van de productie van duurzame energie ten opzichte van 2015 zijn gerealiseerd. Dit kan de gemeente Gouda niet alleen. Het is daarom belangrijk dat er duurzaam gebouwd gaat worden (zie onder Duurzaam bouwen). De toepassing van hernieuwbare energie, zoals zonnepanelen of een warmtewisselaar, is daarbij essentieel. Andere technieken moeten daarbij zeker niet vergeten worden. De energietransitie en mogelijkheden op dit vlak nemen als maar toe. Ook maatregelen aan het huis, door strenger te bouwen dan het Bouwbesluit voorschrijft, dragen bij aan deze ambitie.

Bodemenergie (WKO-systemen)

Bodemenergie is een duurzame vorm van energie. De bodem en het grondwater hebben van nature een constante temperatuur. Die warmte kan met een bodemenergiesysteem uit de bodem gehaald worden. Op grond van beschikbare informatie bij de ODMH ligt het plangebied in een omgeving waar de 'potentie WKO voor het eerste watervoerendepakket voor woningen' hoog is.

Duurzaam bouwen

Bij nieuwbouw vindt de gemeente Gouda het belangrijk, dat wanneer dit mogelijk is, er duurzamer gebouwd wordt dan wat er in het Bouwbesluit minimaal is voorgeschreven. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de "nul op de meter" woning. Het meetinstrument GPR-gebouw wordt in de gemeente Gouda gebruikt als instrument om duurzaamheid te meten. Het streven hierbij is dat nieuwe woningen minimaal een 7,5 scoren (onderscheidend duurzaam). Als extra ambitie wordt de score van 8 gehanteerd ("hoog niveau van duurzaamheid").

Ruimtelijke adaptatie

Gouda streeft voor de lange termijn naar een robuust perspectief voor een leefbare stad. Hiervoor is het nodig een integrale benadering te hanteren bijvoorbeeld op het gebied van funderingsherstel, eco-innovation, waterbeheer, infrastructuur en governance. Bij nieuwbouw wordt daarom ingezet op voldoende ruimte voor kwalitatief groen. Wateroverlast moet worden beperkt en stedelijk groen aangemoedigd.

Afvalscheiding

De doelstelling is om in 2020 de hoeveelheid restafval terug te brengen naar 10 kg per inwoner. Dit komt overeen met 75% afvalscheiding. Om dit te bereiken wordt onder andere ingezet op hergebruik van ingezamelde afvalproducten. Daarnaast moet afval scheiden makkelijker gemaakt worden. In 2016 zal de gemeente Gouda starten met gedifferentieerde tarieven voor afvalscheiding.

Planbeschrijving en conclusie

Het plan maakt de ontwikkeling van 24 nieuwe woningen in plaats van bedrijfsbebouwing mogelijk. Er is sprake van een duurzame verstedelijking, in die zin dat het bouwplan in het bestaande stedelijke gebied wordt gebouwd en er daardoor gebruik kan worden gemaakt van bestaande stedelijke voorzieningen. Inbreiden gaat voor uitbreiden. Tevens zullen de woningen geen aansluiting op het gasnetwerk meer mogen hebben en gelden de wettelijke regels ten aanzien van duurzaam bouwen, zoals de EPC-norm in het Bouwbesluit. Een hoger niveau van duurzaamheid (hogere score) is niet afdwingbaar. Eventueel is het mogelijk om gebruik te maken van milieuvriendelijke materialen (denk aan (P)FSC hout) en zonnepanelen op de daken.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Milieu

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien het laatste decennium steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan soms beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

Dit hoofdstuk geeft de milieukundige randvoorwaarden en richt zich daarbij op de volgende milieuaspecten:

- Bodem
- Luchtkwaliteit
- Geluid
- Bedrijven en Milieuzonering
- Flora en fauna
- Externe veiligheid

De in de volgende paragrafen vermelde informatie is gebaseerd op de onderzoeken en adviezen van de Omgevingsdienst Midden-Holland. Hierbij is rekening gehouden met een eerdere planopzet met 26 woningen. Nadien is de planopzet aangepast en zijn twee woningen geschrapt. Deze wijziging heeft echter geen gevolgen voor de conclusies bij de onderstaande milieuaspecten.

5.1.1 Bodem

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft (Wbb):

- Niet saneren
Indien de verontreiniging voor het beoogde doel niet hoeft te worden gesaneerd kan het ruimtelijke plan voor wat betreft deze verontreiniging zonder meer doorgang vinden.
- Saneren
Indien de verontreiniging moet worden gesaneerd dient een saneringsplan te worden opgesteld en ingediend bij de Omgevingsdienst Midden-Holland. In sommige gevallen kan worden volstaan met het indienen van een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen). Na goedkeuring door het bevoegd gezag kan de sanering doorgang vinden. Na afloop dient de sanering te worden geëvalueerd en ook dit verslag dient ter goedkeuring te worden voorgelegd. Tijdens de saneringsprocedure kan de ruimtelijke procedure worden voortgezet. Echter, een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen kan pas inwerking treden nadat is vastgesteld dat er geen sprake is van een ernstige en spoedeisende sanering (art. 6.2. c. Wabo).

Een onderzoeks- en saneringstraject heeft soms grote financiële consequenties voor de beoogde plannen. Enerzijds omdat de kosten van sanering hoog kunnen zijn, anderzijds omdat deze trajecten van grote invloed kunnen zijn op de planning. In het kader van de Grondexploitatiewet dienen deze kosten tijdig in kaart te worden gebracht. Het is daarom aan te bevelen reeds in een vroeg stadium van planvorming (historisch-) bodemonderzoek voor het hele plangebied uit te voeren. Deze bodemonderzoeken zijn ook noodzakelijk bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Bij de realisatie van ruimtelijke plannen is vaak grondverzet noodzakelijk. Dit grondverzet is middels het Besluit bodemkwaliteit aan regels gebonden. De gemeente Gouda beschikt over een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en bijbehorende Nota Bodembeheer. Uitgangspunt is dat bij hergebruik van grond de kwaliteit moet aansluiten bij de functie ter plaatse. Nagenoeg alle grondverzet dient te worden gemeld bij het Meldpunt Bodemkwaliteit (www.meldpuntbodemkwaliteit.nl).

Onderzoek

Van het plangebied is met behulp van het Bodem Informatie Systeem (BIS) alle bij de Omgevingsdienst Midden-Holland bekende informatie verzameld over de onderwerpen:

- Tanks;
- Voormalige bedrijven;
- Huidige bedrijven;
- Gedempte sloten;
- Bodemonderzoekslocaties;
- Grondverzet.

De beoordeling van het ruimtelijke plan beperkt zich tot het plangebied en de ontwikkellocaties. Bij bodemonderzoek ten behoeve van ontwikkelingen dienen, conform NEN 5725, ook omliggende percelen te worden betrokken.

Resultaten

In deze paragraaf wordt de bekende bodeminformatie besproken. In bijlage 2 is de bij de Omgevingsdienst Midden-Holland bekende bodeminformatie van het plangebied weergegeven.

• Tanks

Uit het Bodem Informatie Systeem blijkt dat er binnen het plangebied twee ondergrondse tanks bekend zijn. Ter plaatse van Fluwelensingel 86 ligt een ondergrondse HBO-tank die is afgevuld met zand. Bij deze tank is in de ondergrond een verontreiniging met minerale olie aangetoond. De exacte omvang van deze verontreiniging is momenteel niet bekend omdat er bebouwing aanwezig is. Ter plaatse van Fluwelensingel 86a is sprake van een ondergrondse olietank. In 1999 is bij deze tank tijdens een nulsituatie bodemonderzoek geen verontreiniging met minerale olie aangetoond. De status van deze tank is dat hij nog aanwezig is en nog niet buiten gebruik is gesteld.

• Voormalige bedrijven

Uit het voormalige bedrijfsbestand van de provincie Zuid-Holland blijkt dat er in het verleden binnen het huidige plangebied een aantal activiteiten aanwezig zijn geweest waar potentieel bodembedreigende activiteiten zijn uitgevoerd (zie tabel). Deze gegevens zijn overgenomen uit een historisch bodemonderzoek (CSO adviesbureau, projectcode 08L293, d.d. 27 oktober 2008).

Tabel Voormalige bedrijfsactiviteiten

Adreslocatie	Bedrijfsactiviteit	Vervolgactie*
Fluwelensingel 86	Joh. Wolff (metaalverwerkingsbedrijf) vanaf 1927 tot 1954	Afbakening minerale olie verontreiniging in de ondergrond (NO)
	SIM Holland (metaalbewerkingsbedrijf) vanaf 1954 tot 1989	
	Goudse IJzerwaren en gereedschapshandel vanaf 1989 tot onbekend	
Fluwelensingel 86a	Metaalwarenfabriek Melkert B.V. vanaf 1954 tot onbekend	VO

*VO: verkennend onderzoek; NO: nader onderzoek

• Huidige bedrijven

Uit de BIS-toets blijkt dat er binnen het plangebied diverse bedrijven zijn gevestigd. De huidige bedrijven vallen onder een melding of omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu, waarmee voorwaarden ten aanzien van voorkoming van bodemverontreiniging zijn vastgelegd. Voor meer informatie over de bedrijven zie hoofdstuk Bedrijven en milieuzonering.

• Gedempte sloten

Uit het bodeminformatiesysteem blijkt dat er binnen het plangebied geen slootdempingen bekend zijn.

• Bodemonderzoekslocaties

Uit de BIS blijkt dat binnen of overlappend met het plangebied meerdere bodemonderzoekslocaties aanwezig zijn. In onderstaande tabel worden alleen de onderzoekslocaties besproken waar nog een vervolgonderzoek noodzakelijk is.

"Fluwelensingel 86" (vastgesteld)



Tabel Bodemonderzoekslocaties

Onderzoekslocatie	Conclusie	Vervolgactie*
Jan Verzwollezona	Omvang verontreiniging met minerale olie in de ondergrond bij deellocatie 11 is nog niet afgebakend.	NO
Fluwelensingel 86a	Bodembedreigende bedrijfsactiviteiten uitgevoerd.	VO

*VO: verkennend onderzoek ; NO: nader onderzoek

Uit de aanwezige bodemonderzoeken blijkt dat ter plaatse van het aanwezige asfalt (parkeerterrein) de onderliggende fundatielaag sterk verontreinigd is met zware metalen. Tijdens de uitgevoerde onderzoeken is geen asbestverdacht materiaal in de bodem waargenomen. Opgemerkt wordt dat er in de voorgaande bodemonderzoeken geen analyses op asbest zijn uitgevoerd. Tevens zijn de uitgevoerde bodemonderzoeken niet voorgelegd bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Wbb). Er dient namelijk te worden beoordeeld of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

- Grondverzet

Het plangebied is grotendeels gelegen in zone 5 (Uitbreidingen 1). De gemiddelde kwaliteit van de bovengrond (0,0 - 0,5 m -mv) voldoet aan de Klasse Wonen en ondergrond (0,5 – 2,0 m -mv) voldoet aan de Klasse Landbouw/natuur. De bebouwing langs de Fluwelensingel valt in een andere zone (zone 1 Binnenstad Gouda), waarvan de kwaliteit voldoet aan de Klasse Industrie.

Voor het toepassen van grond van buiten het plangebied moet worden aangesloten bij de functie die het gebied krijgt. Deze functies (in dit geval alleen wonen) zijn aangegeven op de kaart met toepassingswaarden, zie hiervoor de website van de Omgevingsdienst Midden-Holland betreffende Atlas Midden-Holland. Nagenoeg al het grondverzet dient te worden gemeld bij het Meldpunt Bodemkwaliteit (www.meldpuntbodemkwaliteit.nl). De Omgevingsdienst Midden-Holland kan tevens als grondstromenmakelaar optreden, zodat grondverzet zo (kosten)efficiënt mogelijk kan plaatsvinden. Voor nadere informatie over het keuren, het opslaan en het melden kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Midden-Holland of onze website raadplegen: www.odmh.nl.

Conclusie en advies

Uit het onderzoek blijkt voor deze ruimtelijke procedure de bodem voldoende is onderzocht. Wel moet voor de aanvraag voor een Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nog een aantal acties op het gebied van bodem plaatsvinden:

- Aanvullend onderzoek minerale verontreiniging in de ondergrond nabij Fluwelensingel 86 (deellocatie 11);
- Verkennend onderzoek Fluwelensingel 86a;
- Beoordeling bodemsituatie in kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

Deze vervolgacties kunnen worden uitgevoerd nadat de aanwezige bebouwing is gesloopt. De vervolgacties dienen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen te zijn voltooid.

Voor de verwezenlijking van het plan dienen daarom voldoende financiële middelen te worden gereserveerd zodat meer (bodem)onderzoek en een eventuele (bodem)sanering uitgevoerd kunnen worden.

5.1.2 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekenende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide en fijn stof. De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in tabel I.

Tabel Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uurgemiddelde	Opmerkingen
Stikstofdioxide (NO ₂)	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
Fijn stof (PM ₁₀)	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uurgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden
Fijn stof (PM _{2,5})	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	

De Wet luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien:

1. de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen per saldo verbeterd of ten minste gelijk blijft;
2. de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% verstaan;
3. de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
4. gevoelige bestemmingen (waaronder scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd (of indien binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden, te weten:

- Woningbouw: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: ≤ 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In alle overige gevallen of combinaties van bovenstaande grenzen zal middels een berekening moeten worden aangetoond of de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden.

Tevens is in het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Onderzoek

Met de NIBM-tool op de site van Infomil is nagegaan wat de berekende maximale bijdrage aan luchtemissies van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling is. Voor de 24 woningen is uitgegaan dat de ontwikkeling maximaal ca. 174 extra personenauto's en 2 vrachtwagens per dag aantrekt (mvt/weekdagemaal), conform publicatie 317 CROW. Onderstaande figuur geeft een overzicht van de ligging van de locatie Fluwelensingel 86 (in geel aangegeven).



Figuur Ligging locatie Fluwelensingel 86

Onderstaande figuur geeft een overzicht van de berekening met de NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Jaar van planrealisatie			2019
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			190
Aandeel vrachtverkeer			1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,14
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Figuur Overzicht berekening NIBM-tool

Uit deze figuur blijkt dat de emissies van PM10 met 0,03 µg/m³ en NO₂ met 0,14 µg/m³ onder de NIBM grens, blijven. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Gesteld kan worden dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plan.

Conclusie

Op basis van het onderzoek naar de luchtkwaliteit kan worden gesteld dat de ontwikkeling van de locatie Fluwelensingel 86 niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

5.1.3 Geluid

Onderzoekplicht

Wanneer dient vanuit de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden?

- Voor industrielawaai via artikel 40.
- Voor wegverkeerslawaaï via artikel 77.

"Fluwelensingel 86" (vastgesteld)



Industrielawaai

Om het industrieterrein Hollandsche IJssel is op 16 oktober 2013 door de gemeente Gouda een geluidszone (50 dB(A)-contour) vastgesteld. De geluidszone vormt een aandachtsgebied tussen de bedrijven op het industrieterrein en de geluidsgevoelige gebouwen in de omgeving. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting vanwege alle bedrijven op het industrieterrein tezamen niet hoger zijn dan 50 dB(A). Binnen de zone gelden beperkingen voor woningbouw.

Wegverkeerslawaaai

Een weg heeft in de zin van de Wet geluidhinder een zone wanneer de maximaal toegestane rijsnelheid hoger is dan 30 km/u. Zogenaamde 30 km/u wegen vallen buiten het regime van de Wet geluidhinder. Een weg heeft aan beide zijden een zone die zich uitstrekt vanaf de uiterste rand van de weg. De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in buitenstedelijk of binnenstedelijk gebied, zie artikel 74 van de Wgh.

Op grond van artikel 82 lid 1 Wgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen 48 dB. Als de berekende geluidsbelasting van de weg(en) op de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, dan moet onderzocht worden of maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidsbelasting te reduceren. Als maatregelen niet mogelijk zijn of stuiten op zwaarwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het vaststellen van een hogere grenswaarde conform artikel 83 van de Wgh. De ten hoogste vast te stellen hogere waarde bedraagt voor deze ontwikkeling 63 dB.

In artikel 110g Wgh jo artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 staat dat het berekende geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeerslawaaai moet worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. De correctie is afhankelijk van de rijsnelheid en bedraagt:

- Voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
 - 4 dB voor situaties waarin de geluidsbelasting zonder aftrek 110g Wgh 57 dB is;
 - 3 dB voor situaties waarin de geluidsbelasting zonder aftrek 110g Wgh 56 dB is;
 - 2 dB voor alle overige geluidsbelastingen.
- Voor alle overige wegen 5 dB.

Spoorweglawaaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van de spoorweg Utrecht – Gouda. Spoorweglawaaai is derhalve niet onderzocht.

Cumulatie

Bij wijziging of vaststelling van een bestemmingsplan binnen zones van meerdere geluidsbronnen dient, op grond van het gestelde in artikel 110f van de Wet geluidhinder, onderzoek te worden gedaan naar de cumulatieve geluidsbelasting vanwege de verschillende geluidsbronnen. De berekening van de cumulatieve geluidsbelasting staat in hoofdstuk 2 van bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De gecumuleerde geluidsbelasting moet worden bepaald wanneer er sprake is van blootstelling aan meerdere gezondeerde geluidsbronnen en/of lawaaisoorten waarvan de afzonderlijke geluidsbelasting de voor de betreffende bron geldende voorkeursgrenswaarde overschrijdt.

Hogere waarde en gemeentelijk hogere waardenbeleid

Op 3 september 2012 heeft de gemeente Gouda de Beleidsregel Hogere waarden Regio Midden-Holland van 16 april 2012 vastgesteld. In deze Beleidsregel staan voorwaarden weergegeven waaronder burgemeester en wethouders een hogere waarde mogen verlenen. In onderstaande tabel is het toetsingskader van het gemeentelijk hogere waarden beleid opgenomen (voor weg- en railverkeer en industrie).

Tabel Toetsingskader gemeentelijk Hogere waarden beleid (t.g.v. wegverkeer en industrie)

Geluidsbelasting		Voorwaarden Hogere Waarde beleid
Wegverkeer	Industrie	
≤ 48 dB	≤ 50 dB(A)	Voldoet aan voorkeursgrenswaarde geen hogere waarde nodig en geen aanvullende voorwaarden vereist.

"Fluwelensingel 86" (vastgesteld)



Geluidsbelasting		Voorwaarden Hogere Waarde beleid
Wegverkeer	Industrie	
48-53 dB	50-55 dB(A)	Hogere grenswaarde nodig, geen aanvullende voorwaarden vereist.
53-63 dB	> 55 dB(A)	Hogere grenswaarden nodig én aanvullende voorwaarden zoals geluidsluwe gevel en geluidsluwe buitenruimte vereist.

Beoordeling goede ruimtelijke ordening (cumulatie)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzicht vereist in de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied. De cumulatieve geluidsbelasting geeft een indicatie voor de te verwachten geluidshinder.

De cumulatieve geluidsbelasting is bepaald volgens de methode "Miedema". De te verwachten hinder als cumulatieve geluidsbelasting is gekwantificeerd volgens onderstaande tabel.

Tabel Milieukwaliteitsmaat (Miedema)

Gecumuleerde geluidsbelasting in Lden in dB	Milieukwaliteitsmaat MKM
< 50	Goed
50-55	Redelijk
55-60	Matig
60-65	Tamelijk slecht
65-70	Slecht
> 70	Zeer Slecht

Conclusie

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft een akoestisch onderzoek (zie bijlage 3) uitgevoerd. Dat onderzoek bevat de volgende conclusies:

- Wegverkeerslawaaai

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er ten aanzien van wegverkeerslawaaai geen beperkingen tegen de bouw van deze woningen omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

- Industrielawaai

Er moet een hogere waarde procedure worden gevolgd om de bouw van deze woningen mogelijk te maken. Het bouwplan is gelegen binnen de zone van het industrieterrein Hollandsche IJssel. Vanuit het beleid van de Omgevingsdienst Midden-Holland wordt voor nieuwbouw binnen de wettelijke zone van een industrieterrein een hogere waarde van 55 dB(A) vastgesteld. De vast te stellen hogere waarde voor de woningen staat in onderstaande tabel.

Tabel Vast te stellen hogere waarden

Bestemming		Geluidsbron	Hogere waarden dB(A)
Omschrijving	Aantal		
Grondgebonden woning	24	IT Hollandsche IJssel	55

Omdat de vast te stellen hogere waarden niet uitkomt boven de 55 dB(A) (industrielawaai) volgen er geen aanvullende eisen vanuit het hogere waarden beleid van de gemeente Gouda. Uit bovenstaande tabel blijkt dat het woon- en leefklimaat varieert van redelijk (50 tot 55 dB) tot matig (55 tot 60 dB). Dit is te verwachten voor een bouwplan in de stad.

- Gevelwering

Dit akoestisch onderzoek geeft geen uitsluitsel over de gevelwering in het kader van afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. Een door derden uit te voeren akoestisch-bouwtechnisch onderzoek voor de aanvraag voor een Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet hierover uitsluitsel bieden.

5.1.4 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke anderssituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, het Activiteitenbesluit en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009). Bedrijven en Milieuzonering geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten.

De te beoordelen situaties zijn in te delen in drie groepen met bijbehorende aanpak, te weten:

- Nieuwe milieugevoelige functies nabij bestaande bedrijven
In deze situatie dient primair te worden beoordeeld of hinder te verwachten is van de specifieke bestaande bedrijven. Deze beoordeling is met name gebaseerd op de Wet Milieubeheer en het Activiteitenbesluit. Daarnaast zal moeten worden meegewogen of ter plaatse van de nieuwe milieugevoelige functies bij eventuele vestiging van een nieuw bedrijf op het bestaande bedrijfsperceel een probleemsituatie ontstaat. Deze afweging vindt met name plaats op basis van Bedrijven en Milieuzonering.
- Nieuwe bedrijfsbestemmingen nabij bestaande milieugevoelige functies
In deze situatie is de bedrijfscategorie zoals deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan leidend. Afhankelijk van deze categorie zal tenminste een afstand van bv. 10 meter (cat. 1), 30 meter (cat. 2), 50 meter (cat. 3.1) tussen de gevoelige functies en belastende activiteiten moeten worden gerespecteerd. In het geval de bestemmingswijziging wordt gerealiseerd ten bate van de vestiging van een specifiek bedrijf, kunnen de omstandigheden van dit bedrijf worden meegewogen. In elk geval dient te worden beoordeeld of aan de Wet milieubeheer zal kunnen worden voldaan.
- Nieuwe milieugevoelige functies nabij nieuwe bedrijfsbestemmingen
In dit geval is de bedrijfscategorie zoals deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan leidend. Afhankelijk van deze categorie zal tenminste een afstand van bv. 10 meter (cat. 1), 30 meter (cat. 2), 50 meter (cat. 3.1) tussen de gevoelige en belastende bestemmingen moeten worden gerespecteerd.

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bijvoorbeeld bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. Dit omgevingstype en bijbehorende systematiek zullen dan wel in het bestemmingsplan moeten worden vastgelegd.

Onderzoek en resultaten conserverend deel

Rond het plangebied liggen woningen en garages. Het plangebied ligt daarmee in een omgevingstype rustige woonwijk. Aangrenzend aan het plangebied zijn geen bedrijven gelegen. Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.1.5 Flora en fauna

Wettelijk kader

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (hierna te noemen "Wnb") in werking. De Wnb is het nieuwe wettelijke stelsel voor natuurbescherming en vervangt drie tot dan bestaande wetten, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

Het beschermingsregime gaat uit van het "nee, tenzij-principe". Dit betekent dat de genoemde verbodsbepalingen in de Wnb voor bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden altijd gelden. Het afwijken hiervan is alleen onder voorwaarden toegestaan. Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Zuid-Holland is het bevoegd gezag voor het verlenen van toestemming door middel van een vergunning, ontheffing of vrijstelling.

Te beschouwen onderdelen Wnb

Het is noodzakelijk om de ontwikkeling te toetsen aan soortenbescherming (vanwege de mogelijke aanwezigheid van beschermde flora en fauna). Een toetsing aan beschermde gebieden en houtopstanden is niet nodig, omdat de gebouwen binnen de bebouwde kom van Gouda liggen en zich op grote afstand van Natura 2000-gebied Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein (2.3 km) bevinden. Versturende effecten van licht geluid en trillingen zijn voor het Natura 2000-gebied uitgesloten aan de hand van de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied en de aard van de werkzaamheden. Negatieve effecten op aangewezen stikstofgevoelige natuurgebieden, zoals het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haack, kunnen op voorhand niet worden uitgesloten. Hiertoe dient nader onderzoek plaats te vinden. Het Natura 2000-gebied Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein (Reeuwijk) is alleen aangewezen als Vogelrichtlijn gebied, maar is wel aangedragen om aan te wijzen als stikstofgevoelig gebied.

Onderzoek en resultaten

Ten behoeve van het bestemmingsplan is door de Omgevingsdienst Midden-Holland een natuurtoets uitgevoerd (zie bijlage 4). Deze natuurtoets bevat de volgende conclusies.

- Welke onderdelen van de Wet natuurbescherming (hierna te noemen Wnb) zijn van belang?

Het plangebied bevindt zich op twee kilometer afstand van Natura 2000-gebieden. Door de aard van de werkzaamheden en de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied zijn negatieve effecten als gevolg van licht, geluid en trillingen op voorhand uitgesloten. Aanvullend is een stikstofonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). Uit dit onderzoek blijkt dat stikstofdepositie en negatieve gevolgen zowel tijdens de aanleg- als gebruiksfase ter plaatse van de Natura 2000-gebieden Nieuwkoopse Plassen & De Haack en Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein zijn uitgesloten. Op basis daarvan is ook geen sprake van een vergunningplicht.

Tijdens de werkzaamheden worden de acht bomen aan de zuidzijde van het plangebied gekapt. De bomen liggen binnen de bebouwde kom van Gouda. Voor de kap is geen kapmelding in het kader van het beschermingsregiem houtopstanden van de Wnb nodig. Er moet wel een kapvergunning worden aangevraagd bij de gemeente Gouda.

In het gebied zijn mogelijk verblijfplaatsen van vogels en vleermuizen aanwezig. Deze verblijfplaatsen zijn beschermd onder de Wnb. Beschermde verblijfplaatsen van flora, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, libellen, dagvlinders en overige ongewervelden zijn op voorhand uitgesloten.

- In hoeverre is de beoogde ontwikkeling (mogelijk) strijdig met de Wnb?

Tijdens de sloop van de gebouwen en het kappen van de bomen gaan mogelijk verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis en ruige dwergvleermuis aanwezig. Nader onderzoek moet aantonen of er verblijfplaatsen in bomen of gebouwen aanwezig zijn.

In de gebouwen zijn mogelijk verblijfplaatsen van huismus aanwezig. Bij de sloop van de gebouwen gaan deze verblijfplaatsen verloren. Nader soortgericht onderzoek moet aantonen of er verblijfplaatsen van huismus in de gebouwen aanwezig zijn.

Door de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren zijn negatieve effecten voor algemene broedvogels op voorhand uitgesloten.

- Zijn maatregelen en/of een ontheffing nodig?

Als uit het nader soortgericht onderzoek blijkt dat er verblijfplaatsen van beschermde broedvogels of vleermuizen in de gebouwen of bomen aanwezig zijn moet voor de uitvoering van de werkzaamheden een ontheffing worden aangevraagd.

- Wat betekent dit voor de verdere planvorming en uitvoering?

Het onderzoek naar beschermde vogels en vleermuizen moet uitgevoerd worden volgens de eisen uit de betreffende Kennisdocumenten (BIJ12, 2017) en het Vleermuisprotocol 2017. De onderzoeksperiode loopt hierdoor vanaf mei tot en met september. Vervolgens is analyse van de gegevens nodig om te bepalen of een ontheffing aangevraagd moet worden.

De doorlooptijd voor een dergelijke ontheffingsaanvraag bedraagt 13 weken. Deze termijn kan met 7 weken verlengd worden, hetgeen de Omgevingsdienst Haaglanden (uitvoerende dienst voor de Provincie Zuid-Holland, het bevoegd gezag in dezen) regelmatig gebruik van maakt.

In onderstaande tabel is een samenvatting opgenomen van de toetsing aan de soortenbescherming.

Tabel Conclusies toetsing soortenbescherming

Aanwezige soort(groep)en	Effect	Vervolgstappen
Flora	Geen overtreding artikel 3.5 of 3.10	n.v.t.
Grondgebonden zoogdieren	Geen overtreding artikel 3.5 of 3.10	n.v.t.
Vleermuizen	Mogelijk overtreding artikel 3.5	Vervolgonderzoek gebouwbewonende en boombewonende soorten, nadere effectenanalyse, ecologisch werkprotocol, ontheffing
Vogels	Geen overtreding artikel 3.1	n.v.t.
Vogels jaarrond beschermd	Mogelijk overtreding artikel 3.1 of 3.5	Vervolgonderzoek huismus, nadere effectenanalyse, ecologisch werkprotocol, ontheffing
Amfibieën en reptielen	Geen overtreding artikel 3.5 of 3.10	n.v.t.
Vissen	Geen overtreding artikel 3.5 of 3.10	n.v.t.
Vlinders, libellen en overige ongewervelden	Geen overtreding artikel 3.5 of 3.10	n.v.t.

5.1.6 Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

- Plaatsgebonden risico (PR)

Als "harde" afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10-6 contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

- Groepsrisico (GR)

Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedgebied. Binnen dit invloedgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld.

De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord. Als binnen het invloedgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Onderzoek en resultaten

In het kader van het ontwikkelen van woningen op het perceel Fluwelensingel 86 is onderzocht of er relevante risicobronnen in de omgeving van het plangebied zijn. De resultaten worden hieronder besproken.

- Inrichtingen

Binnen en nabij het plangebied zijn geen EV relevante inrichtingen gelegen.

- Transport over de weg

In de nabijheid van het plangebied zijn geen wegen gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

- Transport over het water

In de nabijheid van het plangebied zijn geen vaarwegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

- Transport per buisleiding

In de nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen die relevant zijn voor externe veiligheid.

- Transport over het spoor

Op ruim 800 meter afstand is het spoor Rotterdam – Utrecht gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Dit traject valt onder het landelijke Basisnet spoor (landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen). Gezien de afstand tot het spoor (ruim 800 meter) is alleen het scenario relevant van het vrijkomen van giftige (rook)gassen.

Conclusie en verantwoording groepsrisico

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen, wegen, buisleidingen en vaarwegen gelegen, die in het kader van externe veiligheid een beperking vormen voor het plangebied. De enige relevante risicobron in de nabijheid (800 meter) van het plangebied is het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor.

Zoals in de Visie EV van Gouda opgenomen is de enige maatregel in dit verband het kunnen uitschakelen met één druk op de knop (of door de stekker eruit te halen) van de mechanische ventilatie in de woningen. Dit zal als voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen. Het groepsrisico is hiermee voldoende verantwoord.

5.2 Milieueffectrapportage

Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving voor milieueffectrapportage (m.e.r.) is vastgelegd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in de AMvB Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de Wet milieubeheer zijn vooral de procedurele verplichtingen opgenomen. In Besluit m.e.r. is opgenomen wanneer een m.e.r. verplicht is.

Globaal zijn er 3 soorten m.e.r..

1. Een plan m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:
 - a. Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)m.e.r. noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)m.e.r. noodzakelijk is. Dit zijn de activiteiten die genoemd zijn in kolom 1 van Bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Voor activiteiten uit Bijlage D geldt de plan-m.e.r. plicht direct als ze groter is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2. Als ze kleiner is dan die drempelwaarden, wordt de plan m.e.r. plicht bepaald door de vormvrije m.e.r.-beoordeling.
 - b. De activiteiten in het bestemmingsplan leiden tot mogelijk significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (passende beoordeling noodzakelijk). Bij een plan m.e.r. gaat het om besluiten uit kolom 3 van Bijlage C en D van het Besluit m.e.r.
2. Een project- of besluit-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:
 - a. De activiteit genoemd is in Bijlage C van het Besluit m.e.r.

- b. De initiatiefnemer of het bevoegd gezag besloten hebben dat voor een activiteit uit Bijlage D van het Besluit m.e.r. een milieueffectrapport opgesteld wordt, cq. moet worden. Bij een project- of besluit-m.e.r. gaat het om besluiten uit kolom 4 van Bijlage C of D van het Besluit m.e.r. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan dat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een m.e.r.-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een bedrijf (met aanzienlijke milieugevolgen).
3. Een m.e.r.-beoordeling is wettelijk verplicht voor de activiteiten in kolom 1 van Bijlage D van het Besluit m.e.r.. Indien de activiteit kleiner is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2 van Bijlage D is er sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiervoor hoeft geen raadpleging plaats te vinden en het besluit hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatcourant. Bij een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling gaat het om besluiten uit kolom 4 van Bijlage 4 van het Besluit m.e.r..

Onderzoek en resultaten

Het bestemmingsplan maakt het realiseren van woningen en parkeergelegenheid mogelijk en valt daarmee onder categorie D11.2, de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject. Verder is het bestemmingsplan conserverend. Het bestemmingsplan maakt de oprichting van nieuwe functies mogelijk. Het oprichten van die functies is opgenomen onder categorieën D11.2, de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject, van het Besluit m.e.r.. De ontwikkelingen blijven onder de getalsmatige drempel waarde. Hiermee is dit bestemmingsplan vormvrij m.e.r. –beoordelingsplichtig.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

1. Kenmerken van de ontwikkeling

Aard omvang activiteit	:	Oprichten 24 grondgebonden woningen. Gezien m.e.r. regelgeving beperkte impact.
Cumulatie	:	Voor wat betreft de milieuaspecten lucht en geluid zijn de effecten op de gecumuleerde omgevingswaarden verwaarloosbaar.
Natuurlijke hulpbronnen	:	Mogelijk effecten op beschermende soorten zijn uit te sluiten.
Ongevallen	:	Geen toename groepsrisico.
Gezondheidseffecten	:	De milieukwaliteitsmaat ter plaatse van de omliggende woningen is in de referentie situatie matig en blijft met de realisatie van de beoogde bestemmingen matig.

2. Locatie van de ontwikkeling

Bestaand grondgebruik	:	Het gebruik van de gronden is overwegend bedrijven of bestrating.
Opnamevermogen Natuurlijk milieu	:	Verhoging van de milieuaspecten lucht en geluid om de directe omgeving is zeer gering.

3. Potentiële effecten

Natuur	:	Effecten op beschermde soorten kunnen voldoende voorkomen worden met maatregelen.
Cultuur/archeologie	:	Geringe kans op verstoring eventuele archeologische waarden door heien. De gebouwen passen binnen het verstedelijkt karakter van de omgeving.
Verkeer	:	De effecten op het omliggende hoofdwegennet zijn niet of nauwelijks merkbaar.
Geluid	:	Geen waarneembare toename voor het menselijk oor.
Lucht	:	Voor lucht geldt dat er geen overschrijdingen plaatsvinden van de luchtkwaliteitsnormen.
Bodem	:	Op de locatie is een bodemverontreiniging. Er moeten eventueel maatregelen genomen worden bij ontwikkelingen.
Ongevallen	:	Maatregelen in verband met het groepsrisico is niet noodzakelijk.
Gezondheidseffecten	:	Er treedt geen significant verslechtering van de milieukwaliteitsmaat op.

Conclusie

- De ontwikkelingen zullen niet leiden tot belangrijke uitstoot van verontreinigingen.
- Er treedt dan ook geen belangrijke cumulatie op met betrekking tot geluid en/of luchtkwaliteit.
- Er zijn geen bijzondere effecten op beschermde gebieden te verwachten.

- De ontwikkelingen zullen geen bijzondere negatieve invloed hebben op de omliggende woningen.

Op grond van het bovenstaande is het niet te verwachten dat het vaststellen van het bestemmingsplan leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het opstellen van een milieueffectrapport is dan ook niet aan de orde.

5.3 Waterhuishouding

Rijkswaterstaat en de waterschappen (Hoogheemraadschappen zijn de waterbeheerders in Nederland. Zij zorgen onder meer voor voldoende grond- en oppervlaktewater en een goede waterkwaliteit. Maar ook beschermen zijn het land tegen overstromingen.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is toen samengevoegd tot één wet. In de Waterwet staan de verantwoordelijkheden van de verschillende overheden die betrokken zijn bij het waterbeheer (rijksoverheid, provincie, waterschappen en gemeenten). De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een belangrijke bijdrage aan kabinetsdoelstelling zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Totdat de Omgevingswet in werking treedt, blijft de Waterwet van kracht.

De hoogheemraadschappen zijn het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheren de hoogheemraadschappen rioolgemaal, persleidingen en zuiveringsinstallaties. In het proces van ruimtelijke planvorming hebben de hoogheemraadschappen een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen een regelgevende rol.

De gemeente Gouda heeft te maken met twee hoogheemraadschappen. Het hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor het waterbeheer ten oosten van de Gouwe en ten noorden van de Hollandse IJssel. Ten westen van de Gouwe en ten zuiden van de Hollandse IJssel ligt het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK).

Waterbeheerplannen van de Hoogheemraadschappen

Voor de planperiode 2016-2021 zijn de Waterbeheerplannen (WBP) van de hoogheemraadschappen van toepassing. In deze plannen geven de waterbeheerders aan wat hun ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De nieuwe WBP's leggen meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij willen de waterbeheerders dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. De waterbeheerplannen sorteren voor op deze ontwikkelingen.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden.

Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen)
- de bodem van kwelgevoelige gebieden

Maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater;
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt. De regels van Rijnland zijn te vinden op www.rijnland.net/regels.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuulende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

Deze voorkeursvolgorde wordt onderschreven door de gemeente in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP).

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijzen de waterbeheerders op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuulende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen van het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect optreedt op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Gemeentelijk Rioleringsplan

Het gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) geeft invulling aan het stedelijk waterbeheer van de gemeente Gouda. Hierin staat Gouda's visie beschreven over het rioolbeheer. En het GRP geeft op transparante wijze invulling aan de gemeentelijke zorgplicht met betrekking tot water: Deze zorgplichten zijn:

- Zorgplicht voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater (Wet Milieubeheer);
- Zorgplicht voor afvloeiend hemelwater (Wet op de Waterhuishouding);
- Zorgplicht voor het voorkomen van structureel nadelige gevolgen van grondwaterstanden (Wet op de Waterhuishouding).

De rioleringszorg heeft één hoofddoel. Dit is het duurzaam beschermen van de volksgezondheid. Het aanleggen en het onderhouden van adequate rioolssystemen is een wettelijke verplichting die voortvloeit uit de gemeentelijke zorgplicht voor afvalwater (artikel 10.33 uit de Wet milieubeheer).

Waterplan Gouda

Op 25 mei 2011 is het geactualiseerde Waterplan door de gemeenteraad van Gouda vastgesteld. In Gouda bestaat een kwetsbaar evenwicht tussen te natte en te droge omstandigheden. Enerzijds mag bij een regenbui geen wateroverlast ontstaan en anderzijds moet het waterpeil juist hoog genoeg zijn om houten funderingen te conserveren en om extra daling van de bodem te voorkomen. Dit uit zich in een relatief geringe drooglegging en weinig mogelijkheden voor peilfluctuaties.

Voor de kans op overstroming gelden sinds 2009 provinciale normen. Deze normen vormden geen uitgangspunt in het Goudse Waterplan van 2003. Uitgangspunt voor Gouda is dat woningen droog moeten blijven. Om aan een norm van maximaal 1 keer per 100 jaar wateroverlast te voldoen, moeten veel wegen uit de hoofdinfrastructuur van Gouda eerder worden opgehoogd dan nu geraamd. Vanwege de grote financiële gevolgen wil Gouda met instemming van Rijnland afwijken van de provinciale normen. Uitgangspunt is wel dat we accepteren dat wegen soms onder water staan. Gemeente en Rijnland gaan hierover in gesprek met de provincie Zuid Holland.

Het onderhoud van het watersysteem binnen Gouda is verdeeld onder twee instanties. De waterschappen onderhouden de primaire wateren. De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud van de overige wateren

Planbeschrijving en conclusie

Waterkwantiteit

Bij een toename aan verharding van meer dan 500 m² dient, volgens de regels van het hoogheemraadschap van Rijnland, 15% te worden gecompenseerd. Een toename aan verharding zorgt er namelijk voor dat het regenwater sneller op het oppervlaktewater zal afstromen. Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat er geen verslechtering van de huidige situatie mag optreden. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 24 woningen met bijbehorende parkeervoorziening en openbare ruimte. Er is geen sprake van toename van de verharding in het plangebied. Hieronder is daar nader op ingegaan. Watercompensatie is dan ook niet noodzakelijk. Daarnaast zullen de bestaande watergangen behouden blijven waarmee een deel van het hemelwater geborgd kan worden.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp is nader onderzocht wat het effect is van de plannen op de waterhuishouding. Hiertoe is een analyse gemaakt waarin onderzocht is of de hoeveelheid verharding door het plan toeneemt.

Het plangebied loopt tot aan de grens met de oostelijk gelegen sloot langs de Zanddijk. De sloot is in het stedenbouwkundig plan niet deels gedempt of gewijzigd.

Het her in te richten projectgebied heeft een oppervlak van ca. 6.611 m² en bestaat overwegend uit bedrijfsgebouwen en verharding. Het oppervlak aan bedrijfsgebouwen bedraagt ca. 3.600 m². De bijbehorende gronden zijn vrijwel volledig verhard. De strook tussen de bedrijfsbebouwing en de recent gebouwde woningen (fase 1) is momenteel onverhard. Tot enkele jaren geleden was ook in deze strook overwegend sprake van bebouwing en verharding.

In het nu nog geldende bestemmingsplan hebben de bestaande bedrijfsgebouwen met bijbehorende gronden de bestemming 'Bedrijf. Aan de zuidelijke onbebouwde strook is met het oog om onderhavige woningbouwontwikkeling alvast de bestemming 'Wonen uit te werken' toegekend. Beide bestemmingen bevatten geen beperkingen ten aanzien van het aanbrengen van verharding.

In de nieuwe planologische situatie is sprake van de bestemmingen 'Groen', 'Wonen' en 'Verkeer – verblijfsgebied'. Alleen bij 'Groen' is sprake van enige beperking ten aanzien van het aanbrengen van verharding en bebouwing, maar bij de overige bestemmingen niet. Wel zijn binnen deze bestemmingen ook onverharde en halfverharde woonerven en groen/water toegestaan. De planologische situatie ten aanzien van verharding en bebouwing wordt door dit bestemmingsplan iets gunstiger.

Het stedenbouwkundig ontwerp (zie afbeelding) voorziet in ca. 4.059 m² aan woningen met erf en eigen parkeerplaatsen. Het openbaar gebied bestaat voor ca. 13,4% uit openbaar groen. Daarnaast zullen de parkeerplaatsen (ca. 10,1% van het plangebied) uit halfverharding bestaan zodat groen en water zijn weg kan vinden. Door tot slot de tuinen te voorzien van zwarte aarde is de verwachting dat ca. 50% onverhard blijft.

Gezien het oppervlak aan te realiseren groen, de afname van het oppervlak aan bebouwing en het feit dat de verharding niet zal toenemen met meer dan 500 m² wordt geen negatief effect op de waterhuishouding verwacht.

[illegible]

Afbeelding stedenbouwkundig ontwerp

Hoofdstuk 6 Planopzet

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan 'Fluwelensingel 86'. In de voorgaande hoofdstukken is het beleid beschreven en zijn de ruimtelijke en functionele opzet van het plangebied toegelicht. De regels zijn een juridische vertaling van de gemaakte keuzes voor dit plangebied. Het bestemmingsplan 'Fluwelensingel 86' maakt de herontwikkeling van twee bedrijfspercelen met meerdere gebouwen naar 24 woningen mogelijk.

6.1 Feitelijke planopzet

Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een geografische plaatsbepaling (verbeelding), regels en een toelichting. De geografische plaatsbepaling en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Het bestemmingsplan is opgesteld conform het (wettelijke) model Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) versie 2012. Hierdoor is het plan geschikt voor interactieve uitwisseling via het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO) 2012. De toelichting heeft in beginsel geen rechtskracht. Niettemin vormt zij een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Daarbij is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Methodiek

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 24 eengezinswoningen mogelijk. De eigendomssituatie en het stedenbouwkundig ontwerp vormen samen de onderlegger. Dit is vertaald in een nieuwe verbeelding en regels waarbinnen de 24 eengezinswoningen worden toegestaan. Voor de opzet van het bestemmingsplan is het Handboek Digitale Bestemmingsplannen van de Gemeente Gouda aangehouden. Zowel de verbeelding, de regels als de toelichting zijn opgezet aan de hand van dit handboek. Voor de regels is daarnaast gebruik gemaakt van de Standaardregeling van de gemeente.

In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming toegewezen gekregen. Daarnaast komen op sommige gronden aanduidingen voor. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plangebied gelegen gronden zijn toegekend. Een bestemming heeft altijd betrekking op een geometrisch bepaald vlak; lijn- en puntbestemmingen komen niet voor. Aanduidingen bevatten specificaties van bestemmingen met betrekking tot het gebruik of het bouwen. Aanduidingen hebben altijd juridische betekenis, die in de regels wordt gegeven.

6.2 Juridische planopzet

Alle functies zijn apart bestemd of aangeduid, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen en aanduidingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de gebruiksregels alsmede de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden te vinden.

Bestemmingsvlakken

In dit plan wordt gebruikgemaakt van bestemmingsvlakken. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied dat op de plankaart is aangegeven en waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven.

Aanduidingen

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt in enkele verschillende aanduidingen. Functieaanduidingen worden gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan nader te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van de gebruiksmogelijkheden, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd. Alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn maatvoeringaanduidingen.

Bestemmingsregelingen

De regels bestaan uit verschillende hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. Die bestaan uit omschrijvingen van enkele in de regels voorkomende begrippen en de wijze van meten, bijvoorbeeld hoe de oppervlakte van een bouwwerk gemeten moet worden. Hoofdstuk 2 behelst de bestemmingsregels, die hierna uitgebreid aan de orde komen. Hoofdstuk 3 bevat de anti-dubbeltelbepaling, voorgeschreven op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, en algemene regels, zoals algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en aanduidingsregels. De antidubbeltelbepaling voorkomt dat grotere bouw mogelijkheden ontstaan door grond dubbel te tellen bij de toetsing aan het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 behelst het overgangsrecht. Ook van dit artikel staat de redactie vast. Het is gebaseerd op het Besluit ruimtelijke ordening. De slotregel is de titel van het bestemmingsplan. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikel 2.1, lid 1c) staat het algemene verbod om de gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming te gebruiken. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

Toelichting op de bestemmingsregels

Aan de gronden binnen het plangebied zijn bestemmingen toegekend. In de bijbehorende bestemmingsregels is bepaald wat de gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn. Hieronder staat een toelichting op de afzonderlijke bestemmingen.

Artikel 3 Groen

Aan de gronden met openbaar groen is de bestemming 'Groen' toegekend. Op deze gronden zijn onder andere groenvoorzieningen, voorzieningen voor openbaar gebied en voet- en fietspaden, mede voor de ontsluiting van woningen, toegestaan. Er zijn alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming tot 5 meter hoog toegestaan. Tevens bevat de bestemming een aanduiding 'tuin', waar gebruik als tuin en een bijbehorend bouwwerk van max. 4,5 m² is toegestaan.

Artikel 4 Tuin

De gronden voor de voorgevel en naast de zijgevels van woningen zijn bestemd als 'Tuin'. Deze wijze van bestemmen sluit aan op het bestemmingsplan 'Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost'. Het uitgangspunt is dat de voorgevels van de woningen goed zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Het is dan ook wenselijk de gronden voor de woningen zoveel mogelijk vrij te houden van bebouwing. Daarom zijn op deze gronden alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming toegestaan, zoals erf- en terreinafscheiding van maximaal 1 meter hoog en erkers. Schuren en andere gebouwen zijn niet toegestaan. Parkeerplaatsen met bijbehorende voorzieningen zijn wel mogelijk. Deze regels zijn deels gebaseerd op het geldende bestemmingsplan 'Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost' en deels op de gemeentelijke standaardregels voor bestemmingsplannen.

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

De bestemming 'Verkeer – Verblijf' is toegekend aan de rijbaan, het trottoir en de openbare parkeerplaatsen. Bij de wijze van bestemmen is aangesloten op het bestemmingsplan 'Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost'. De regels zijn gebaseerd op de gemeentelijke standaardregels voor bestemmingsplannen.

Artikel 6 Wonen

De gronden ter plaatse van de woningen en de zij- en achtertuinen, voor zover gelegen achter de voorgevellijn, zijn bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn zelfstandige woningen met bijbehorende bouwwerken toegestaan. De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouw hoogte zijn met een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding aangeduid. Bij alle woningen zijn onder voorwaarden bijbehorende bouwwerken mogelijk, zoals schuren en dakkapellen. Onder andere dienen de gronden buiten het bouwvlak voor ten minste 50% onbebouwd te blijven en is een maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken toegestaan, te weten maximaal 30 m². Het uitvoeren van beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten aan huis en in bijbehorende bouwwerken is onder voorwaarden mogelijk. De woningen mogen op basis van de overige regels in hoofdstuk 3 alleen worden gebouwd indien het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid.

Dubbelbestemmingen

Naast bovenstaande bestemmingen gelden op een deel van het plangebied tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' en 'Waterstaat – Waterkering'. Hier gelden regels die een bepaald belang beschermen. Deze regels gelden vaak naast of primair ten opzichte van de enkelbestemmingen.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Op grond van artikel 6.12 stelt de raad hiertoe een exploitatieplan op.

Alternatieve mogelijkheid is dat kostenverhaal op alternatieve wijze wordt verzekerd. In dat geval dient een en ander te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met de eigenaar. De gemeente heeft afspraken gemaakt over kostenverhaal in de overeenkomst voor de verkoop van de grond aan de ontwikkelaar. Hiermee zijn de kosten op een andere wijze verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd.

7.2 Handhaving

De doelstellingen van het ruimtelijk beleid zoals verwoord in het bestemmingsplan kunnen slechts worden verwezenlijkt, indien de regels van het bestemmingplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en er vervolgens voor zorg te dragen dat anderen deze regels naleven. Hiertoe zullen regelmatig controles uitgevoerd moeten worden. In het plan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de regels. Bepalingen waarvan op voorhand bekend is dat de controle op de naleving een probleem vormt zijn vermeden. Tevens zijn vage formuleringen geweerd ter voorkoming van verschillende interpretaties. Duidelijke en inzichtelijke formuleringen geven zowel de ambtenaren belast met handhaving als de burgers houvast. Wanneer het gebruik van een multi-interpretabel begrip niet kan worden voorkomen, is in de begripsomschrijving duidelijk gemaakt welke interpretatie of definitie in dit bestemmingsplan gehanteerd wordt.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten opgenomen van het vooroverleg (conform artikel 3.1 Bro) met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Tevens wordt ingegaan op de zienswijzenprocedure. Het genoemde vooroverleg en de zienswijzenprocedure hebben plaatsgevonden aan de hand van het (voor)ontwerpbestemmingsplan.

7.3.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Over het (voor)ontwerpbestemmingsplan is door de gemeente met diverse partijen (zoals de provincie, het hoogheemraadschap) het wettelijk verplichte vooroverleg gevoerd. Het vooroverleg heeft niet geleid tot opmerkingen op het plan.

7.3.2 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 3 oktober 2019 gedurende zes weken (tot en met 13 november 2019) ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van tervisielegging is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is voorzien van een reactie in de Nota beantwoording zienswijze, welke als bijlage 6 is opgenomen.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.

Bijlagen

1. Bomen Effect Analyse
2. Bodeminformatiekaart
3. Akoestisch onderzoek
4. Natuurtoets
5. Stikstofonderzoek
6. Nota beantwoording zienswijzen